



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. februar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-139-24

Lovliggørende landzonetilladelse til midlertidig opstilling af en telthal og tre containere.

Ejendommen: Matr.nr. 12e, St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Smerupvej 15, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 22. august 2024 modtaget din ansøgning om midlertidig at placere en telthal og tre containere.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til midlertidig placering af en telthal og tre containere.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 24. februar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. marts 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Telthallen og tre containere skal være fjernet fra ejendommen senest den 1. juli 2025. Der fremsendes fotodokumentation til landzone@faxekommune.dk

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til midlertidige, at have en telthal og tre container.

Telthallens placering fremgår af figur 1 og er markeret med rødt. Telthallen er opsat i perioden 2022/2023. Telthallen har en bredde på 2,9 meter og længde på 5,2 meter.

Containernes placering fremgår af figur 1 og er markeret med grønt. Containerne er placeret i perioden 2023/2024. Der har tidligere været flere container på ejendommen men disse er fjernet. På figur 1 er de fjernet container markeret med gult.

Både telthallen og containerne er placeret i tilknytning til den øvrige bebyggelse.

Derudover er der søgt om lovliggørelse af en forhøjelses på 0,8 meter af garagen, som har et areal på 48 m². I forlængelse af garagen er der opstillet en container på 5 m², som vil blive fjernet senest den 1. juli 2025.

I landzonen kan der opføres garages, udhus, drivhus m.v. op til 50 m² i tilknytning til enfamiliehuset uden landzonetilladelse jf. planloven 36 §, stk. 1 litra 8. Da containerne fjernes igen, kræver forhøjelsen af garagen ikke en lovliggørende landzonetilladelse, men den forudsætter forsat byggetilladelse.



Figur 1: Teltehallen er markeret med rødt, container der gives midlertidige tilladelse til er markeret med grønt. Container der er fjernet, er markeret med gult.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1306 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Enfamiliehus på 101 m²
- Bygning 2: Udhus på 12 m²
- Bygning 3: Garage på 48 m² - *forhøjelse af garagesen afventer byggesagsbehandling.*

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.
- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Værdifuldt kultur miljø

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning

Faxe Kommunes vurdering

Telthallen og container kræver altid forudgående landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1. Ifølge Planklagenævnets praksis falder sådanne konstruktioner ikke under planloven 36 §, stk. 1 litra 8, da telthallen og container ikke betragtes som udhusbygninger.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Projektet vurderes ikke at tilsidesætte denne udpegning, da det er beliggende i et afgrænset haveareal, som ikke anvendes til landbrug.

Projektet er desuden beliggende i et område med økologiske forbindelser, der fungerer som forbindelseslinjer mellem naturområder for at sikre sammenhæng mellem levesteder. Da projektet er placeret i et afgrænset haveareal, vurderer Faxe Kommune, at det ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

Projektet omfatter ikke etablering af skov, og dermed tilsidesættes udpegningen om uønsket skovrejsningen i Faxe Kommuneplan 2021 ikke.

Projektområdet er en del af et større sammenhængende område, der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdig. Udpegningen er baseret på områdets fire kirker, herunder den nærmeste, St. Spjellerup Kirke.

Derudover er projektområde beliggende i et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø, idet St. Spjellerup er en historisk landsby, hvor gader, bygninger, kirke og marker samlet set afspejler et historisk landskab. Det er ikke alene de enkelte bygninger, der er bevaringsværdige, men også den måde, hvorpå området er struktureret og har udviklet sig over tid.

Da container ikke er en stedshørende del af det værdifuldt kulturmiljø eller det kulturhistorisk bevaringsværdigt miljø, har Faxe Kommune i sin vurdering lagt vægt på, at placeringen sker i et afgrænset haveareal i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, samt at telthallen og containerne placeringen er midlertidigt.

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der ikke foreligger væsentlige landskabelige hensyn, der taler imod en midlertidige tilladelse til placering af telthal og containerne.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende 1,3 km syd fra ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i Vemmetofte skoven, herunder Eremit og Herorandøje inden for en radius af cirka 1,5 km.

Da projektet ikke omfatter fældning af træer eller nedrivning af gamle bygninger, vurderer Faxe Kommune, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 området, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet fra en nabo, der kvitterer for oplysningen.

Forhold du skal være opmærksom på

Faxe Kommune gør særlig opmærksom på at garagens mål kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller erhvervsmæssig opbevaring.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naboer, som er kommet med kommentarer ifm. naboorienteringen
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.