



Kopi – Original sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 28. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-7-23

Lovliggørende landzonetilladelse til drivhus og shelter

Ejendommen: Matr.nr. 2E LL, SPJELLERUP BY, SPJELLERUP
Beliggende: Bøgebakken 10, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 9. januar 2023 modtaget din ansøgning om at lovliggøre drivhus og shelter.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at lovliggøre drivhus og shelter som ansøgt

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 28. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. marts 2023. 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:

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

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

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

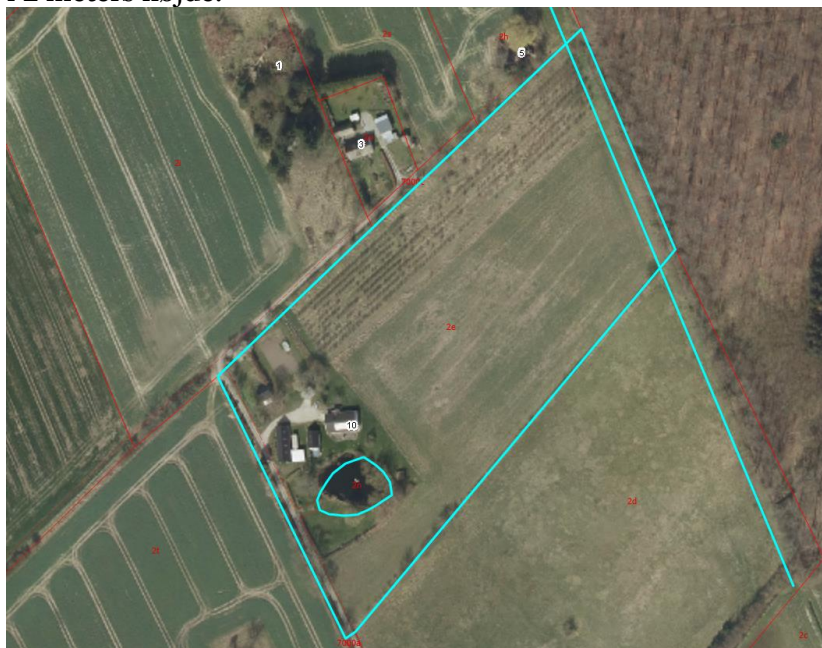
Faxe Kommune modtog d. 9. januar 2023 din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til drivhus og shelter. Begge konstruktioner er opført imellem 2015 og 2016.

Drivhusets størrelse er ca. 9 m² og det er konstrueret i glas.

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.

Shelteret har et indvendigt areal på ca. 9 m², med et tagfladeareal på ca. 20 m², konstrueret i træ og med græs på toppen. På det højeste punkt er taget i 2 meters højde.



Figur 1 - Luftfoto over ejendommen



Figur 2 - Indsendt tegningsmateriale med drivhus og shelter vist med rød skrift

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,4 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 132 m²
- Bygning 2: Udhus på 106 m²
- Bygning 3: Udhus på 36 m²
- Bygning 4: Carport på 30 m²
- Bygning 6: Udhus på 17 m²

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.
- Inden for skovbyggelinjen

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – Delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger. Overdrevsbebyggelsen og de enkelte husmandskolonier bør søges bevaret ved at sikre, at markskellene fortsat er tydelige og at de snørklede veje omkring de firkantede parceller opretholdes og ikke udrettes.

Faxe Kommunes vurdering

Shelters kræver altid forudgående landzonetilladelse og skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, hvilket i praksis svarer til omtrent 20 meter.

Småbebyggelse som drivhuse kræver ikke forudgående landzonetilladelse såfremt de er under 50 m² og i tilknytning til bygningsmassen. I dette tilfælde er drivhuset placeret ca. 40 m fra bygningsmassen, hvilket ikke vurderes at være i umiddelbar tilknytning til. Det kræver derfor landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer at der kan udstedes lovliggørende landzonetilladelse til shelteret og drivhuset, da begge mindre bygninger opleves som værende inden for det afgrænsede haveareal. Dertil vurderes det ikke at hverken shelter eller drivhus har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til skoven øst for.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 NEM-ID. 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.