



Kopi – originalen er sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 2. november 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6330-21

Landzonetilladelse til 1 udhus på 120 m², samt midlertidig landzonetilladelse til 2 containere

Ejendommen: Matr.nr. 4b
Beliggende: Dalbyvej 35, 4653 Karise

Du har den 13. august 2021 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en garage (28 m²), et udhus (120 m²), et thehus (12 m²), et halvtag (61 m²) og to skibscontainere (8 m² og 15 m²). Garagen og thehuset er begge under 50 m², og opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og kræver således ikke en landzonetilladelse jf. § 36, stk. 8. Halvtaget fjernes som led i denne lovliggørelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til eksisterende udhus på 120 m², samt midlertidig landzonetilladelse til 2 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 2. november 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. november 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår

- Nuværende og fremtidige ejere kan ikke forvente at få lov til at tilbygge eller ændre anvendelse af det lovliggjorte udhus. Ej heller at genopføre et tilsvarende stort udhus skulle det eksisterende forgå eller blive revet ned. Denne betingelse tinglyses på ejendommen for ansøgers regning.
- De to containere er fjernet senest 31. december 2023.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune.
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om lovliggørelse af en garage, et udhus, et halvtag, et tehus, og to skibscontainere. Garagen og tehuset er begge under 50 m² og opført i tilknytning til den primære bygningsmasse og er således omfattet af undtagelser i landzonereglerne, som beskrevet ovenfor, og behandles derfor ikke videre i denne tilladelse.



Bygninger med rød er fjernet, eller er planlagt fjernet som led i lovliggørelsen.

Udhuset er 120 m² (17,4 m x 6, m x ca. 4 m), og placeret i tilknytning til den primære bygningsmasse. Udhuset er beklædt med metalplader i afdæmpet blågrøn farve og opført i 2005. Taget er beklædt med sorte metalplader. Udhuset bruges til værksted og garage for traktorer.

Containerne er 15 m² (2,5 m x 6 m) og 8 m² (2,5 x 3 m) og benyttes midlertidigt til opbevaring af møbler, da en del af huset har været lejet ud. Containerne påtænkes at blive stående frem til 2023.

Overdækningen 54 m² (7,3 m x 7,3 m) benyttes til opbevaring af redskaber og overdække til campingvogn. Overdækningen er udført i træ og opført i 2004.

Ejendommen er en samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 3354 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus, opført i 1906, 128 m²
- Bygning 2 – Udhus, 60 m², opførelse ukendt
- Bygning 3 – Udhus, 84 m², opførelse ukendt
- Bygning 4 – Carport, opførelse ukendt, 18 m²
- Bygning 5 – Fritliggende udestue, opførelse ukendt, 13 m²
- Bygning 6 – Garage, opførelse ukendt, 120 m² (udhuset, som lovliggørelsen omhandler)
- Bygning 7 – Fritlæggende overdækning, opførelse ukendt, 53 m² (fjernes, som led i landzonetilladelsen)
- Bygning 10 – Udhus, opførelse ukendt, 8 m² (den ene container)
- Bygning 12 – Udhus, opførelse ukendt, 15 m² (den anden container)
- Bygning 13 – Drivhus, opførelse ukendt, 9 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.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.

Herudover er dækkes ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af skoven, som ligger øst for ejendommen.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område ”6 – Karise Moræne og landbrugslandskab – delområde M1”. For dette område gælder særligt, at 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.

Faxe Kommunes vurdering

Udhuse

Større udhusebygninger, garager m.v. kræver landzonetilladelse. Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Overdækningen, som også søges lovliggjort, ligger 38 m fra den primære bygningsmasse er i dårlig stand og kan ikke lovliggøres, og fjernes. Der har også tidligere på ejendommen ligget flere mindre udhuse til brug for opbevaring af brænde, og andet opbevaring, men disse er fjernet for at reducere det samlede areal af udhuse.

Da det samlede areal af udhuse er reduceret væsentligt og reduceres yderligere ved at fjerne overdækningen, at ejendommen ligger i et område uden væsentlige udpegninger, og at der tinglyses på ejendommen, at nuværende ejer eller fremtidige ejere ikke kan forvente at få lov til at tilbygge eller genopføre et tilsvarende udhus, vurderer Faxe Kommune at en lovliggørelse af udhuset ikke strider mod de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

Containere

I landzonen har man lov til at opføre småbygninger under 50 m², hvis de opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. En container kan ikke sidestilles med småbyggeri på trods af størrelsen og opfyldelse af tilknytningskravet, og kræver derfor landzonetilladelse.

Opstillingen af containerne er en midlertidig løsning til opbevaring af bl.a. møbler og fjernes fra ejendommen ved udgangen af 2023. Begge containere er placeret bag beplantning og er således ikke skæmmende i landskabet.

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum

Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen
Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

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.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.