



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 16-07-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10681-20

Landzonetilladelse til overdækning og hønsehus.

Ejendommen: Matr.nr. 5 Svennerup By, Kongsted
Beliggende: Hestehavevej 15A, 4683 Rønnede

Du har den 30. marts 2020 søgt om byggetilladelse til et nyt drivhus på ovenstående ejendom. Drivhuset kræver ikke landzonetilladelse, men til gengæld er der en overdækning og et hønsehus på ejendommen, som kræver landzonetilladelse for at blive lovliggjort.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonettilladelse til et hønsehus på 18 m² og en overdækning på 29 m².

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 16. juli 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. august 2020. 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:

- Overdækning og pavillon lovliggøres som private udhuse og må således ikke benyttes til erhverv (med undtagelse af landbrugsdrift).

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.

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet umiddelbart efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 5,8 har. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:



- Bygning 1 – Hus på 226 m²
- Bygning 3 – Udhus på 125 m² hvoraf 50 m² er indbygget garage.

Under sagsbehandlingen af dit ansøgte drivhus blev Faxe Kommune opmærksomme på 3 eksisterende bygninger, som ikke er lovligt opført. Det drejer sig om en pavillon, et hønsehus og en overdækning. Pavillonen kræver ikke landzonetilladelse¹, da den benyttes som udhus og er mindre end 50 m². Pavillonen kræver dog stadig byggetilladelse. Hønsehus og overdækning kræver både landzone- og byggetilladelse.



Kort 1 – På kortet ses de eksisterende bygninger på ejendommen Hestehavevej 15A. I øvrigt ses en markering af de tre bygninger, som er opført uden tilladelse:

A: Pavillon på 25 m², som ikke kræver landzonetilladelse, men stadig kræver byggetilladelse

B: Hønsehus på 18 m²

C: Overdækning på 29 m²

Både hønsehus og overdækning er opført som tilbygninger til ejendommens bygning 3. Hønsehuset er 3 meter bredt, 6 meter langt og 2,4 meter højt. Siderne består af trådnæt mens taget består af ståltrapez. Overdækningen er 4 meter bred, 7,3 meter lang og 2,8 meter høj. Der er træbeklædning på tre sider og taget består ligeledes af ståltrapez.

Ejendommens bygning 2 blev ud fra luftfoto opført i mellem år 1999 og 2002. Ved opførelsetidspunktet var bygningen kun omkring 95 m². I 2005

¹ Jf. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 8 (LBK nr 1157 af 01/07/2020)



bliver der givet lovliggørende tilladelser til bygningen, som ud fra ansøgningsmaterialet er 125 m². Bygningen er dog fortsat kun omkring 95 m² frem til 2014, hvor overdækningen (C) på 29 m² er opført. Da der er gået 9 år fra der blev givet tilladelse til en bygning på 125 m², og til de sidste 29 m² af bygningen bliver opført, så vurderer Faxe Kommune, at tilladelsen fra 2005 er udløbet. (En landzonetilladelse var dengang gyldig i 3 år). Overdækningen kræver derfor en ny landzonetilladelse.

Hønsehuset kræver ligeledes en landzonetilladelse, da det er en udvidelse af den eksisterende udhusbygning. Udhuse på over 50 m² kræver altid landzonetilladelse. Det gælder således også udhuse mindre end 50 m² som bygges sammen med andre udhuse, så det samlede areal bliver over 50 m².

Du har oplyst, at en del af det eksisterende udhus benyttes til opbevaring for din mands smedevirksomhed. Virksomheden har således et værksted i Brøndby, men det er somme tider nødvendigt at tage materialer og værktøj med hjem midlertidigt, for at få logistikken i opgaverne til at gå op. Der er tale om en enkeltmadsvirksomhed.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", særligt bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og friluftsområde. På ejendommen er i øvrigt:

- Flere søer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- Beskyttede sten- eller jorddiger i flere skel.
- Dækket af skovbyggelinje, som kastes af skoven Spangs Tykke.
- Angivet i kommuneplanen som støjplaget af støj fra motorvejen.
- En statslig arealreservation til en naturgasledning langs motorvejen.

Faxe Kommunes vurdering

Drivhuset kræver ikke landzonetilladelse, da det opføres som en tilbygning til din bolig. I landzonen kan du uden landzonetilladelse til- og ombygge din eksisterende bolig op til et samlet etageareal på 500 m².

Pavillonen kræver ligeledes ikke landzonetilladelse, da den benyttes som udhus, den er på mindre end 50 m² og den er opført i tilknytning til din bolig.

Faxe Kommune vurderer, at overdækningen og hønsehuset kan lovliggøres af følgende årsager:

- Der blev oprindeligt givet landzonetilladelse til en udhusbygning på 125 m², hvorfor du har en berettiget forventning om, at kunne få lov at opføre et udhus på 125 m².
- Faxe Kommune har praksis for at give tilladelse til private hønsehuse af den nødvendige størrelse, da hønsehold er en aktivitet, der hører til på landet.
- Overdækningen og hønsehuset er ikke støjfølsom anvendelse.
- De ansøgte bygninger er af et begrænset omfang og ligger i tilknytning til de eksisterende bygninger. Tilbygningerne vil ikke påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.
- Bygningerne vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning til skoven som spredningskorridor eller landskabselement. (Hensynet til



skovbyggelinjen varetages i dag som en del af landzonetilladelser. Projektet kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen.)

- Bygningerne kommer ikke væsentligt tættere på arealreservationen til naturgasledningen (langs motorvejen), end ejendommens eksisterende lovlige bygninger.
- Projektet påvirker ikke de beskyttede søer og diger på ejendommen.

Faxe Kommune har sat vilkår om, at bygningerne ikke må benyttes til erhverv. Det betyder ikke, at I ikke må opbevare redskaber, materialer og lignende i bygningerne midlertidigt, eksempelvis ved at tage materialerne med hjem efter arbejde for at kunne køre dem til en ny arbejdsplads dagen efter. Det betyder, at bygningen ikke må tages i brug til erhverv i form af produktion, fast lager og lignende. Bygningen vil altid kunne bruges til landbrugsdrift, da landbrugsaktiviteter ikke kræver landzonetilladelse.

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

Faxe Kommune gør i øvrigt opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

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 naboer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
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. 1². 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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

² 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.

