



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 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 20-12-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29528-19

Landzonetilladelse til tilbygning til udhus, flytning af udhus og lovliggørelse af udhus

Ejendommen: Matr.nr. 17a Værløse By, Faxe
Beliggende: Køgevej 4, 4640 Faxe

Du har den 31. juli 2019 søgt om landzonetilladelse til at tilbygge et eksisterende udhus/stald med 34 m², at flytte et eksisterende udhus og lovliggørelse af tilladelse til et udhus på 15 m²

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en tilbygning på 34 m² til et eksisterende udhus, at flytte et eksisterende udhus og lovliggørelse af landzonetilladelse til et eksisterende udhus på 15 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 20. december 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. januar 2020. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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 overdrages til byggesagsbehandling, hvis klagefristen på denne landzonetilladelse forløber uden klager.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,2 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus med et etageareal på 294 m² hvoraf 21 m² er indbygget udestue og 33 m² er indbygget udhus.



- Bygning 2 – Udhus/stald på 25 m² med 2 hestebokse
- Bygning 3 – Garage på 49 m²
- Bygning 4 – Læskur på 12 m²
- Bygning 5 – Udhus på 20 m²

Bygningerne på ejendommen kan ses på nedenstående kort.



Kort 1 – kortet viser ejendommen Køgevej 4, som den ser ud i dag.

Du har søgt om landzonetilladelse til følgende forhold:

- At tilbygge bygning 2 med 34 m² indeholdende yderligere 2 hestebokse. Tilbygningen etableres med ydermur af bræddebeklædning og tag af stålplader. Bygning 2 vil efter tilbygningen blive 59 m².
- At flytte bygning 5 fra dens nuværende placering til en placering op af bygning 3's østlige gavl. Bygningen er i dag placeret der, hvor ovenstående tilbygning til bygning 2 skal bygges.



- C. At få lovliggjort en bygning på 15 m² umiddelbart syd for bygning 4 (læskuret), som benyttes til opbevaring af halm og frøgræs til strøelse i læskuret. Bygningen ligger ca. 90 meter fra det primære byggefelt på ejendommen.

De ansøgte forhold er vist på nedenstående kort 2:



Kort 2 – Kortet viser de tre forhold, som der er søgt om landzonetilladelse til.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Denne udpegning har ikke betydning for det ansøgte. Ejendommen er ligeledes delvist omfattet af en støjzone på 75 meter fra Køgevej. Ingen af de ansøgte projekter er støjfølsom anvendelse.

Ejendommen gennemskæres af en gasledning i den nordlige del af ejendommen. Denne del af ejendommen berøres ikke af de ansøgte projekter.

Ejendommen er i Region Sjællands Råstofplan 2016 dækket af et interesseområde for kalkgravning. Region Sjælland er derfor blevet hørt i forbindelse med sagsbehandlingen og de har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for de fremtidige muligheder for at indvinde kalk i området.



I ejendommens sydvestlige skel ligger et beskyttet sten- eller jorddige. Der er et registreret hul i diget på det sted, hvor bygningen til halm og frøgræs (C) er placeret. Bygningen påvirker derfor ikke det beskyttede dige.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver udhuse på mere en 50 m² samt udhuse, der ligger uden visuel tilknytning til ejendommens primære byggefelt en landzonetilladelse.

Tilbygning til Bygning 2 (A) kræver landzonetilladelse, da bygningen bliver større end 50 m². Bygningen skal benyttes til stald og udhus, ligger i tilknytning til ejendommens primære bygningsmasse og overstiger ikke hvad der må betragtes som nødvendigt til en stald med fire bokse. Faxe Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til tilbygningen.

Flytning af bygning 5 (B) kræver landzonetilladelse, da den opføres op af gavlen til bygning 3 og det samlede bebyggede areal af de to bygninger herefter overstiger 50 m². De to bygninger bliver tilsammen 69 m². Bygningen vil efter flytningen fortsat ligge i tilknytning til ejendommens primære byggefelt. Faxe Kommune vurderer derfor, at flytningen af bygning 5 ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Bygning til halm og frøgræs (C) ligegr ca. 90 meter fra ejendommens primære byggefelt og kræver derfor landzonetilladelse. Bygningen ligger dog kun 10 meter fra læskuret (bygning 4). Samtidig ligger bygningen inden for ejendommens haveafgrænsning, som er tydeligt afgrænset af beplantning. På grund af dette og bygningens begrænsede størrelse vurderer Faxe Kommune, at bygningen kan lovliggøres efter landzonebestemmelserne.

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

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

