



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: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 06-08-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6068-20

Landzonetilladelse til opførelse af traktorgarage/maskinhus på 120 m², lovliggørelse af garage til bil på 55 m² og tilladelse til overdækning på 6,5 m² på garagens østvendte side

Ejendommen: Matr.nr. 6b Ulstrup By, Terslev
Beliggende: Rødemosevej 13, 4682 Tureby

Du har den 29. januar 2020 søgt om landzonetilladelse til opførelse af traktorgarage/maskinhus på 120 m², lovliggørende landzonetilladelse til garage til bil på 55 m² og landzonetilladelse til overdækning på 6,5 m² på bilgaragens østvendte side.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte traktorgarage/maskinhus på 120 m², garage til bil på 55 m² og overdækning til bilgaragen på 6,5 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 6. august 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. september 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.: 56 20 30 30.*

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 6,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 125 m²
- Bygning 3: Overflødiggjort landbrugsbygning på 105 m²



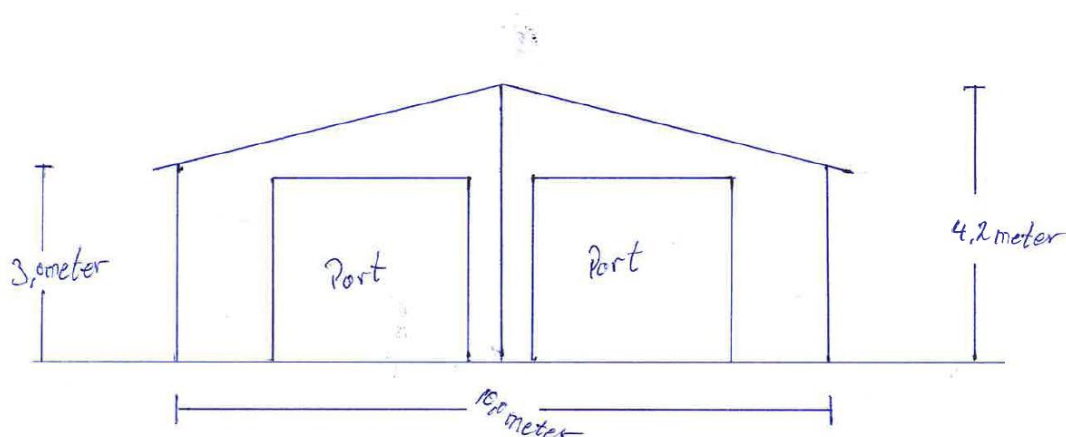
Herudover er kommunen blevet opmærksom på, at der er opført en række uregistrerede bygninger. Du oplyser til sagsbehandlingen, at du agter, at søge disse bygninger lovliggjort sammen med en ansøgning om et hønseshus gennem en ny ansøgning i Byg & Miljø.

Traktorgarage/maskinhus på 120 m²

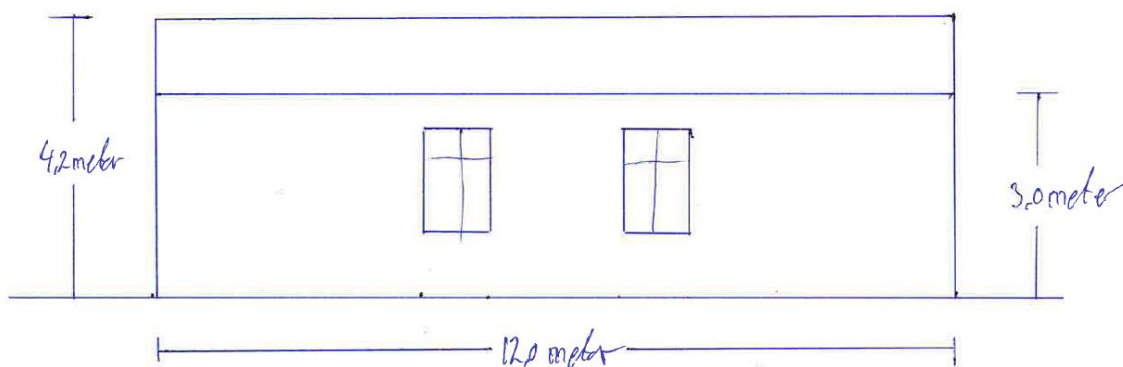
Ansøgte traktorgarage/maskinhus på 10 x 12 meter (120 m²), se tegning 1 og 2. Traktorgaragens omtrentlige placering på ejendommen fremgår af nedenstående kort 1.

Bygningen skal ikke indgå som del i erhvervsaktiviteter på ejendommen, og er udelukkende til opbevaring af privat traktor og dens tilhørende udstyr/maskiner så som fræser, slagleklipper, græsriver m.m., som ejer skal bruge til at vedligeholde sin ejendom.

Bygningen udføres i samme materialer som garagen til bil, dvs. facader i træ og tag i sort tagpap, se foto 1. Du oplyser herudover, at du agter at male facaderne røde og bygningens vindskeder sorte efter opførelsen.



Tegning 1: Facadeskitse gavl (øst/vest er identiske)



Tegning 2: Facadeskitse langside (nord/øst er identiske)





Kort 1: Oversigtskort der viser traktorgaragens omtrentlige placering på ejendommen

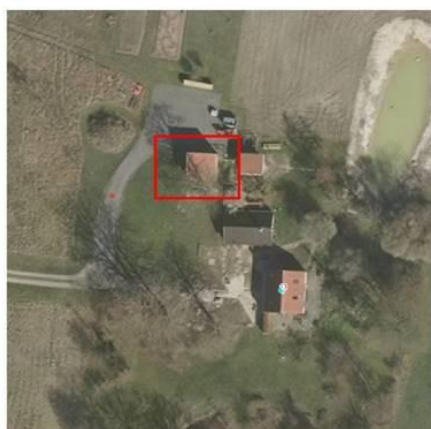
Garage til bil på 55 m² og overdækning på 6,5 m²

I forbindelse med sagsbehandlingen for ovennævnte traktorgarage blev Faxe Kommune ved gennemgang af ortofotos opmærksomme på en ændring i en af ejendommens bygninger i perioden 2019 til 2020, se foto 1. Ændringen medførte, at bygningen fik et større samlet areal.

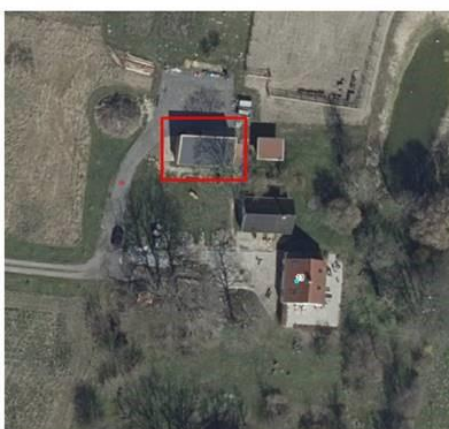
Du oplyser, at du har ombygget og udvidet bygningens samlede areal til 55 m². Bygningen er udført med facader i træ og skråt tag i sort tagpap, se foto 2.

Du oplyser herudover, at du har igangsat arbejdet på en ca. 6,5 m² overdækning på bilgaragens østvendte side. Du oplyser, at du har stoppet opførelsen af overdækningen efter du blev gjort bekendt med at garageudvidelsen krævede forudgående landzonetilladelse og byggetilladelse.

Efter gældende praksis, skal der ses opsummerende på arealet af sammenbyggede udhusbyggerier. Udhusmassens samlede areal bliver ved færdiggørelsen af overdækningen således 61,5 m².



Ortofoto 2019



Ortofoto 2020

Foto 1: Fotoserie til illustration af ændring i en af ejendommens bygninger





Foto 2: Foto af garage til bil set fra syd

Der blev i løbet af sagsbehandling på ejendommen konstateret opstilling af en container. I skrivelse af 6. februar 2020 oplyser du, at containeren er fjernet.

Landskabskarakteranalyse

Bygningerne opføres i et område beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M4.

Landskabet er sammensat af flere naturgeografiske elementer så som randmoræne, små partier af hedeslette og bundmoræne. Delområdet M4 er udpeget til beskyttelse med særligt fokus på randmorænenes nordlige ende. Randmorænen kendetegnes ved et varieret terræn med veje, der bugter sig op og ned i det højtliggende landskab, hvor skovbrynene er med til at skabe rumdannelse. Randmorænen anbefales beskyttet gennem tydeliggørelse af terrænet, navnlig gennem velvalgt placering af skov. Landskabskarakteren har ingen særskilte bemærkninger til landskabets bebyggelsesstruktur.

Særligt bevaringsværdige landskaber

Bygningerne opføres i et område udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab i Faxe Kommuneplan 2013. Bygningen opføres ikke indenfor områdeudpegninger for særlige visuelle oplevelsesmuligheder eller oplevelsesrige delområder.

Med afsæt i Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse, er de landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlaget endnu er bevaret, og hvor man kan opnå en særlig æstetisk landskabelig oplevelse udpeget som særligt bevaringsværdige landskaber i Faxe Kommuneplan 2013.

Det fremgår bl.a. af kommuneplanens retningslinje nr. 1 for udpegningen: *"[...] I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer sikres."*

Lovgrundlag

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.



Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamilieshuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der bør i udgangspunktet ikke udstedes tilladelse til garager, udhuse og lignende byggeri på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående redegørelse ikke at projektet tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.

Det er herudover Faxe Kommunes samlede vurdering, at ejendommen med denne tilladelse har opnået den maksimalt mulige mængde udhusbyggeri, som forudsætter forudgående landzonetilladelse. Ansøger vil således ikke kunne forvente, at opnå landzonetilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

Ovenstående vurdering begrundes med ud fra følgende betragtninger:

Generelle betragtninger for alle bygninger

- Alle bygninger er opført eller bliver opført i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsæt.
- Alle bygninger er opført/opføres i enten sorte eller naturlige farvenuancer. Det faktum at bygningernes facader på et senere tidspunkt males røde, finder kommunen ikke skaber grundlag for et afslag.
- Bygningerne vurderes ikke at ville sløre eller på anden vis forringe oplevelsesværdien af randmorænelandskabet omkring Ulstrup eller det mindre parti af hedeslette omkring Bjerrede (de særligt karakteristiske landskabslementer).
- Bygningerne er ikke beliggende indenfor de tilhørende områdeudpegninger for særlige visuelle oplevelsesmuligheder eller oplevelsesrige delområder. Bygningerne obstruerer heller ikke udpegede udsigtskiler i relation til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Bygningerne vurderes derfor samlet set ikke at ville forringe oplevelsen af landskabet.

Betragtninger i henhold til traktorgaragen/maskinhuset på 120 m²

- Faxe Kommune finder det tilstrækkeligt begrundet, at et nyt udhusbyggeri på 120 m² kan tillades. Kommunen har i denne vurdering lagt særligt vægt på følgende:
 - I spørgsmålet om hvorvidt eksisterende bygning 3 kunne anvendes til formålet, har ansøger tilkendegivet, at bygningen med en loftshøjde på 1,9 meter og adskillige skillevægge er uegnet til opbevaring af traktor med tilhørende maskineri og grej.
 - Vedligehold af en 6,5 hektar stor landbrugsejendom i overensstemmelse med rydningspligten efter jordressourcebekendtgørelsen forudsætter egnede opbevaringsmuligheder for en maskinpark af en vis størrelse.



Faxe Kommune finder ikke en overskridelse på 20 m² fra den normale maksimale grænse for uhensigtsmæssig henset de manglende opbevaringsmuligheder på ejendom.

Naboorientering

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune fandt forholdet af underordnet betydning for naboer. I denne vurdering er der særligt lagt vægt på, at ejendommen er omringet af mellemstor og større dyrkede marker med en afstand til nærmeste nabobeboelse på 210 – 220 meter.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



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.

