



Kopi – Original sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 26. juni 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-34-24

Landzonetilladelse til lovliggørelse af 40 m² carport på eksisterende udhus.

Ejendommen: Matr.nr. 6n, Ås By, Ø. Egede
Beliggende: Skovkilevej 2, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 4. februar 2024 modtaget din ansøgning om at lovliggørelse af carport på eksisterende udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at lovliggørelse af carport på eksisterende udhus.

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 26. juni 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. juli 2024. 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. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 4. februar 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af 40 m² carport opført i forlængelse af eksisterende udhus - bygning 2 på BBR-Meddelelsen. Du har oplyst, at udhuset anvendes til almindelige haveredskaber og lignede.

Carporten er opført i 2023/2024. Den er 9,5 meter lang, 4,2 meter bred og 2,5 meter høj. Den er opført i hardyplank i antracitgrå farve. Stolper af trykimprægneret træ, den er beklædt med acrylplader på side og trapeztagplader.



Figur 1: Viser carporten sammenbygget med eksisterende udhus.



Figur 2: Carportens placering markeret med rødt.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 847 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 68 m²
- Bygning 2: Udhus på 38 m²
- Bygning 3: Udhus på 30 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.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Hundemose Skoven. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

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.

Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld." Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel. Dette område er særlig udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i områdets søer. To af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, er desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Natura 2000 området er beliggende ca. 6,2 km vest for projektområdet.

Ved søgning på www.arter.dk er den nærmeste registeret bilag IV-art Stor Vandsalamander ca. 1,3 km. nord for projektet.

Faxe Kommunes vurdering

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves der ikke landzonetilladelse til: Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Da carporten er sammenbygget med et allerede eksisterende udhus, vil det samlede areal overstige 50 m² og projektet kræver derfor landzonetilladelse.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

I landzonen er praksis restriktiv for at give tilladelse til et samlet udhusareal på over 100 m². Ved lovliggørelsen af carporten bliver det samlede udhusareal 108 m². Faxe Kommune vurderer ikke at lovliggørelsen vil stride imod landzonebestemmelserne da der er tale om en relativ lille overskridelse.

Carporten er indpasset til det eksisterende udhus og med carportens simple konstruktion vurderes det ikke at de landskabelige hensyn tilsidesættes.

Ejendommen er beliggende i et område der er Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Da projektet er beliggende indenfor et afgrænset haveareal vurderes det ikke at være modstriden for Kommuneplanens rammer.

Projektet er også beliggende i et område som er udpeget som økologiske forbindelser er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Der er ingen faste mål for bredde eller naturindhold i økologiske forbindelser. Det afhænger af det konkrete landskab og de arter, som skal sprede sig.

Faxe Kommune vurderer ikke at lovliggørelsen af carporten har en betydning for de økologiske forbindelser da der er tale om et relativt lille projekt.

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 grunden den store afstand til projektområdet.

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

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør

derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

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 MitID. 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.