



Kopi – Original er sendt til ansøger/ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 7. august 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-138-24

Landzonetilladelse til udhus og stald & afgørelse om, at bolig og maskinhal ikke kræver landzonetilladelse

Ejendommen: Matr.nr. 1u, Lindervold Hgd., Roholte
Beliggende: Egemosevej 9, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 7. juni 2024 modtaget din ansøgning om at Nyt hus, udhus på 100 m² og staldbygning på 100 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til udhus på 100 m² og staldbygning på 100 m² som ansøgt.

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 7. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 4. september 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 ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 7. juni 2024 en ansøgning om at nedrive alle bygningerne på ovenstående ejendom, og opføre nye med omtrent samme placering som de eksisterende bygninger.

Der ansøges om at opføre et nyt stuehus på cirka 300 m² i et plan. Taghældningen vil være 40 grader.

Dertil er der søgt om at opføre 100 m² udhusbygning samt 100 m² stald til ejendommens heste.

Stuehuset, udhuset og stalden placeres som tre længer i en hesteskoform (jf. figur 1 og 2).

Foruden de private udhusbygninger er der ansøgt om, at opføre en maskinhal på 370 m² til opbevaring af maskiner og materialer til at drive ejendommen, med tilhørende jorder, som et mindre landbrug.

Ansøger har oplyst at de er i forhandling om at tilkøbe yderligere 30 ha.

Der nedrives i alt cirka 500 m² bygningsmasse.

Stuehuset og maskinhallen kræver ikke landzonetilladelse, da begge bygninger er nødvendige for at kunne drive ejendommen som en landbrugsejendom og for at kunne overholde landbrugslovens bopælspligt.

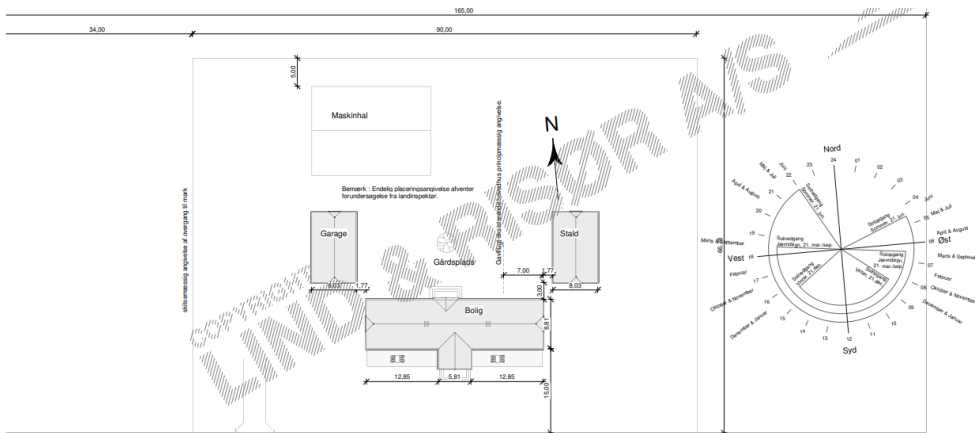
Udhusbygning og stald kræver landzonetilladelse.

Alle bygningerne kræver byggetilladelse.

Billedmateriale:



Figur 1 - Visualisering af hovedhus, udhus og stald



Figur 2 - Situationsplan, sydligst ses skel ud imod vej

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom som består af to matrikler: Matr.nr. 1u, Lindervold Hgd. med et matrikulært areal på ca. 4,5 ha, samt Matr.nr. 1bo Lindervold Hgd. med et matrikulært areal på ca. 1,07 ha.

Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 122 m² med samlet boligareal på 202 m² (nedrives)
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 140 m² (nedrives)
- Bygning 3: Udhus på 34 m² (nedrives)
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 15 m² (nedrives)
- Bygning 5: Carport på 23 m² (nedrives)
- Bygning 6: Ukendt bygning på 59 m² (nedrives)
- Bygning 7: Fritliggende udestue på 6 m² (nedrives)
- Bygning 8: Udhus på 5 m² (nedrives)

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M5 skal vedligeholdes. Baglandet rummer såvel landbrugsejendomme, sommerhusområder og campingplads og særligt den kulturhistoriske udvikling er tæt knyttet til Feddet. Landskabet er præget af landbrugsmæssig anvendelse og den åbne karakter bør opretholdes selvom den visuelle forbindelse til Præstø Fjord visse steder er hindret af sivbevoksning i vandkanten. Der er løbende sket en udbygning af

området, men yderligere bebyggelse skal undgås, ligesom der ikke vil ske yderligere udbygning af sommerhusområdet mod vest. Campingpladsen optager et stort areal og er i højsæsonen en hel lille by. En lokalplan muliggør en beskeden udvikling, som skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

Bebyggelsen syd for Lindersvold er opstået som husmandssteder for vel over 100 år siden og strukturen omkring disse (jævnt placeret langs vejen og uden betydelige jordtilligender) skal opretholdes. Det kan bl.a. ske ved at sikre, at der ikke opføres ny bebyggelse og at nye stald- og landbrugsbygninger begrænses i tilknytning til de mindre landejendomme.

Faxe Kommunes vurdering

Stuehus

Da stuehuset opføres på en landbrugsejendom, er under 500 m² og placeres omtrent samme sted som den eksisterende bolig på ejendommen, kræver stuehuset ikke landzonetilladelse.

Dette er fordi, at et stuehus anses som erhvervsmæssigt nødvendigt for at kunne drive en landbrugsejendom i henhold til landbrugslovens § 9.

Maskinhal

Ansøger har beskrevet behovet for maskinhallen for at kunne drive ejendommen som et mindre landbrug.

For at en bygning kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsbedriften, er det en forudsætning, at den benyttes i forbindelse med den jordbrugsmæssige udnyttelse af de arealer, som hører under bedriften, og at der er tale om et dyrehold eller planteavl af et vist omfang/af en vis karakter. Det er ikke et krav, at der er tale om en aktuelt overskudsgivende aktivitet, eller at det er ejernes eller brugernes primære indtægt. Aktiviteten skal dog have en erhvervsmæssig karakter, typisk i form af salg til tredjemand af et vist omfang.

Ansøger har oplyst, at de er i forhandling om at tilkøbe yderligere 30 ha landbrugsjord som skal dyrkes.

En maskinhal på 370 m² vurderes ikke at være ud over hvad der er nødvendigt for at drive et landbrug på omkring 5,5 ha, som på sigt agtes udvidet betydeligt.

Faxe Kommune vurderer det godtgjort at maskinhallen er erhvervsmæssigt nødvendig og den kræver derved ikke landzonetilladelse, da den er placeret i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Udhus og stald

I landzonen kan man som udgangspunkt forvente landzonetilladelse til op til 100 m² udhusareal, medmindre der er særlige omstændigheder der taler for tilladelse til yderligere udhusareal.

Alle ejendommens eksisterende bygninger nedrives (I alt 404 m², hvoraf 282 m² er udhusareal).

Der er søgt om at opføre to private udhusbygninger, en garage på 100 m² og en stald på 100 m² til ejendommens heste.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til udhusbygninger som har et dyrevelfærdsmæssigt formål og som placeres i tilknytning til ejendommens bebyggelse.

Faxe Kommune vurderer, at hovedhuset sammen med udhusbygning og staldbygning – alle med saddetag - vil fremstå som en trelænget gård, som vil passe godt ind i den gængse byggestil på landet.

Dertil placeres alle bygningerne i tilknytning til hinanden og ejendommens bygningsmasse vil fortsat fremstå som i tilknytning til vejen og proportionel i forhold til en ejendom af denne størrelse.

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.

Naboorientering

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

Egemosevej 10, 4640 Faxe har kommenteret på følgende:

- At bebyggelsen synes at passe ind i husmandsudstykningernes miljø.
- Bekymring om, hvorvidt maskinhallen vil medføre øget tung trafik på Egemosevej som følge af, at den anvendes til andet erhvervsformål end landbrug.

Faxe Kommunes svar:

Ansøger har i ansøgningen beskrevet at maskinhallen er nødvendig for at kunne drive jorden, og leve op til forpligtigelser som landbrug. Den skal benyttes til opbevaring af maskinpark – traktor, tipvogn plov, harver, såmaskine og fræser mv.

Ansøger har efterfølgende bekræftet overfor Faxe Kommune, at maskinhallen kun skal benyttes til at drive landbruget, og ikke til andre former for erhverv.

Forhold du skal være opmærksom på

Der må ikke drives nogen former for erhverv i de nye udhusbygninger og maskinhal, uden forudgående ansøgning og tilladelse fra Faxe Kommune. Man kan ikke forvente tilladelse til at drive erhvervsvirksomhed i nyopførte bygninger i landzonen.

Der må godt drives liberalt erhverv fra ejendommens bolig.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejere af Egemosevej 10, 4640 Faxe
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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.