



Kopi – Original er sendt til ansøger

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: 19. september 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-180-24

Landzonetilladelse til udhus og midlertidigt to boliger

Ejendommen: Matr.nr. 9d, Leestrup By, Kongsted
Beliggende: Skovholmvej 19, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 30. juli 2024 modtaget din ansøgning om værksted/stald og midlertidigt at have to boliger på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at værksted/stald og midlertidigt at have to boliger på ejendommen.

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 19. september 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. oktober 2024. 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:

Bolig

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Det gamle stuehus er nedrevet senest 6 måneder efter det nye hus færdigmeldes og modtager ibrugtagningstilladelse.

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 har d. 30. juli 2024 modtaget din ansøgning om at nedrive de eksisterende bygninger og bygge et nyt stuehus på 247 m² samt en ny stald/værkstedbygning på 156 m².

Stald/værkstedbygningen opføres med saddeltag i op til samme højde som stuehuset (cirka 8,2 meter). Det er tanken at den opføres i træ som listebeklædning og naturfarvet.

Imens det nye stuehus bygges, ønskes det at bibeholde og bo i det eksisterende, som så efterfølgende nedrives.

Da der er tale om en landbrugsejendom, kræver det nye stuehus ikke landzonetilladelse, da det er erhvervsmæssigt nødvendigt for at kunne opretholde bopælspligten på ejendommen i henhold til landbrugslovens § 9.

Værksted/staldbygning kræver landzonetilladelse, da bygningen er over 50 m². Dertil kræver det også landzonetilladelse midlertidigt at have to boliger på ejendommen.



Figur 1 - Situationsplan med omtrentlig placering af de nye bygninger markeret med grøn. Med rød X markeres de bygninger der nedrives.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et samlet matrikulært areal på ca. 8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 80 m² med samlet boligareal på 130 m² (Nedrives når nyt hus står færdigt)
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 143 m² (Nedrives)
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 69 m² (Nedrives)

- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 130 m² (Neddrives)
- Bygning 5: Fritliggende overdækning på 16 m² (Neddrives)
- Bygning 6: Udhus på 12 m² (Neddrives)

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabelementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Smedevænge. 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 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne. Der ligger mange spredte gårde og landejendomme i delområdet, men kun få egentlige landsbyer, hvilket medvirker til at gøre landskabsoplevelsen ensartet. Ny spredt bebyggelse bør undgås i området og der bør samtidig arbejdes for, at eventuelle overflødige bygninger fjernes.

Faxe Kommunes vurdering

Da der er tale om en landbrugsejendom, kræver det nye stuehus ikke landzonetilladelse, da det er erhvervsmæssigt nødvendigt for at kunne opretholde bopælspligten på ejendommen i henhold til landbrugslovens § 9.

Værksted/staldbygning kræver landzonetilladelse, da bygningen er over 50 m². Dertil kræver det også landzonetilladelse midlertidigt at have to boliger på ejendommen.

To boliger

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens det nye hus bygges.

Der stilles som vilkår i tilladelsen, at det gamle skal være nedrevet senest 6 måneder efter det nye færdigmeldes.

På den måde sikres det, at der ikke opstår flere boliger på ejendommen og at de landskabelige hensyn i planlovens landzonebestemmelser varetages.

Værksted og staldbygning

Bygningen på cirka 156 m² er ud over hvad der normalt kan forvente på ejendomme i landzonen, som er op til 100 m², medmindre der er særlige omstændigheder der taler for mere udhusareal.

Ejendommen er cirka 8 ha stor og ansøger ønsker at have heste på ejendommen.

Faxe Kommune vurderer at en ejendom af denne størrelse har behov for ekstra udhusareal for at kunne holde ejendommen.

Bygningen opføres med omtrent samme udformning som stuehuset og de to bygninger vil sammen fremstå som en tolænget gård.

Dertil har heste behov for at komme ind og en staldbygning vurderes at være hjemmehørende på landet.

Den ansøgte bygning på 156 m² vurderes ikke at være ud over hvad man kan forvente på en ejendom af denne størrelse, når man også har behov for opstaldning af heste.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at man ikke kan forvente landzonetilladelse til yderligere udhusareal på ejendommen, som ikke er nødvendigt for driften af et landbrug.

Landskabelig vurdering

De nye bygninger ligger indenfor skovbyggelinjen kastet af Smedevænge som ligger øst for ejendommen. Som vist på figur 1, vil der ikke blive bygget nyt tættere på skoven end den eksisterende lovlige bebyggelse.

Mellem Skovholmvej 19 og skoven findes der mere spredt bebyggelse i form af stuehuse.

Dertil vil den samlede bygningsmasse på ejendommen blive reduceret markant, når de nye bygninger står færdige og de gamle er nedrevet.

Faxe Kommune vurderer ikke at en tilladelse til det ansøgte er i strid med skovbyggelinjen.

Området er præget af spredte gårde og landejendomme, hvorved genopførelse af stuehus og en ny bygning på 156 m² vil være i stil med eksisterende bebyggelse i området.

Faxe Kommune vurderer ikke at tilladelse til det ansøgte er i strid med det sammenhængende landskab "Højlandet" eller landskabskarakteren i området.

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen, lidt over 2 km fra kysten. Her skal man være påpasselig med spredt bebyggelse som kan sløre udsynet til kysten.

Da den samlede bygningsmasse på ejendommen reduceres, og der er spredt beplantning samt bebyggelse mellem ejendommen og kysten, vurderer Faxe Kommune ikke at tilladelse til det ansøgte vil sløre udsynet til kysten.

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.

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

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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:

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.