



Kopi – Original sendt til ansøger

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: 09. oktober 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-183-24

Lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende udhus og drivhus.

Ejendommen: Matr.nr. 1b, Dalby By, Sdr. Dalby
Beliggende: Østerskovvej 39, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 1. august 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende drivhus og udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende drivhus og 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 9. oktober 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. november 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

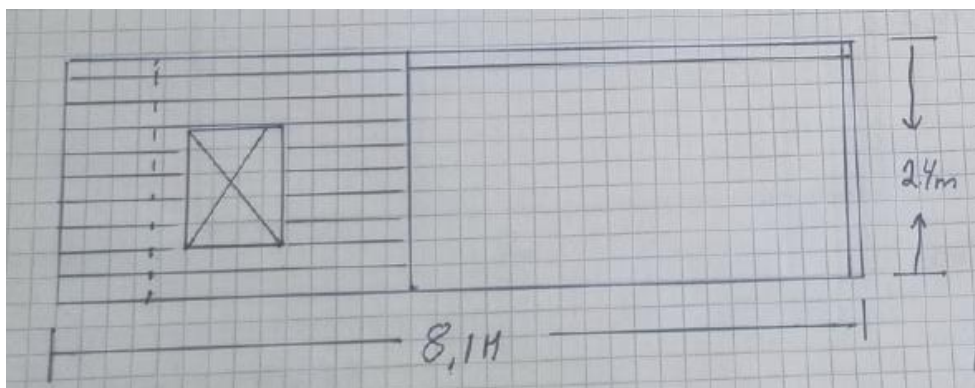
Faxe Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørelse af et 29 m² udhus og et 26 m² drivhus. Begge bygninger er sammenbyggede med bygning 2. Bygningernes placering på ejendommen fremgår af figur 1.



Figur 1: Luftfoto af ejendommens bygningsmasse. Udhuset er markeret med rødt og drivhuset er markeret med grønt.

Udhuset:

Udhuset blev opført i 2010 og er 8.1 meter bredt, 2.4 meter dybt, 2.4 meter højt på det laveste sted og 2.65 meter på det højeste sted. Udhuset er bygget af en trækonstruktion med plasttag. Figur 2 viser facaden set fra vest.

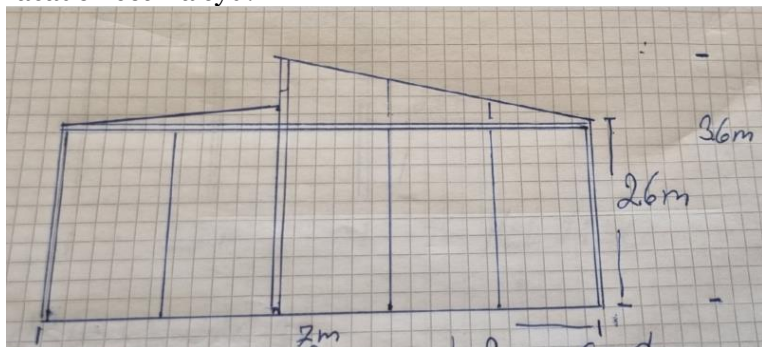


Figur 2: Udhusets facade set fra vest.

Du har i søgningsmaterialet oplyst at udhuset bruges til haveredskaber og græsslåningsmaskine.

Drivhuset:

Drivhuset blev opført i 2013 og er 7 meter bredt, 3.7 meter dybt, 2.6 meter i facadehøjden og 3.6 meter til tagspidsen. Drivhus er opbygget af trækonstruktion med glas og tagkonstruktion af plasttag. Figur 3 viser facaden set fra syd.



Figur 3: Drivhusets facade set fra syd.

Du har i ansøgningsmaterialet oplyst, at drivhuset bruges til forædling og dyrkning af planter.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 15225 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 219 m²
- Bygning 2: Udhus på 100 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 Østerskov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

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.

Faxe Kommunes vurdering

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planloven § 35, stk. 1. jf. dog §§ 5 u og 36-38.

Af § 36, stk. 8 fremgår det at opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse kan opføres uden landzonetilladelse.

Da både udhuset og drivhuset er sammenbygget med bygning 2 bliver den samlet bygningsmasse derved 155 m², hvorfor begge projekter kræver landzonetilladelse.

På beboelsesejendomme i landzonen er praksis restriktiv for at tillade nye udhusbygninger på mere end 50 m². Som udgangspunkt kan der tillades op til 100 m² udhusareal pr. ejendom. På den konkrete ejendom er der i forvejen et udhus på 100 m². I forbindelse med ansøgningen har du redegjort for behovet for opbevaringsplads i udhuset til ejendommens haveredskaber og græsslåningsmaskine.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Da bebyggelsen er etableret inden for et afgrænset haveareal, vurderer Faxe Kommune, at denne udpegning ikke tilsidesættes.

Projektet ligger i et område med økologiske forbindelser, som er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Det konkrete projekt er beliggende i et

afgrænset haveareal, og Faxe Kommune vurderer, at det projekt ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

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.

Langs ejendommens sydlige skel, cirka 55 meter fra projektet, er der beskyttede sten- og jorddiger. Dette må ikke beskadiges.

Da der ikke er nogen landskabelige udpegninger, der taler afgørende imod en lovgørende tilladelse, vurderer Faxe Kommune, at der kan udstedes en lovliggørende landzonetilladelse til udhus- og drivhusbygningen.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, 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 cirka 6 km sydvest for projektområdet.

Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over beskyttelseskrævende dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Disse arter er beskyttet både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. For bilag IV-arter skal det sikres, at det ansøgte projekt ikke forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområder.

Ifølge arter.dk er der observeret bilag IV art cirka 200 meter vest for projektområdet. Her er der observeret Store vandsalamander. Stor vandsalamander er en langstrakt padde og den største salamander i Danmark. Stor vandsalamander er et rovdyr. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter. I vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til

haletudser. Stor vandsalamander trives bedst i rene vandhuller med høj solindstråling og masser af plantevækst og gerne i nærheden af skov. Om efteråret forlader stor vandsalamander sit vandhul og trækker sig ind i skoven, haver, kældre og lignende. Den er nataktiv, og om dagen gemmer den sig. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller, hvor de parrer sig. Stor Vandsalamander er udbredt i det meste af Danmark med undtagelse af Vestjylland og Vendsyssel.

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 naboorientering 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

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.

Faxe Kommune gør særlig opmærksom på, at der ikke kan forventes at opnå landzonetilladelse til yderligere udhusareal.

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.