



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: 8. november 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-203-24

Landzonetilladelse til etablering af 15 m² udhus til nødgenerator.

Ejendommen: Matr.nr. 4n, St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Spjellerupvej 28B, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 5. september 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til placering af udhus til nødgenerator.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af 15 m² udhus til nødgenerator.

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 8. november 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. december 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

Du har ansøgt om tilladelse til at opstille en container til en nødgenerator for at sikre driften af St. Torøje Vandværk ved strømsvigt.

Da der som udgangspunkt ikke kan forventes tilladelse til en container i landzonen, har du tilpasset ansøgningen, så containerne beklædes med Easy-Plank, og taget udføres med tosider taghældning beklædt med z-profil plader. Herefter vil bygningen fremstå som et udhus. Hvorfor Faxe Kommune vil vurdere bygningen som et udhus.

Udhuset måler 6 meter i længden, 2,5 meter i bredden og 3 meter til tagkrop. Det placeres i det sydvestlige hjørne af grunden, som vist på figur 1 med blå. Udhuset placeres ca. 17 meter væk fra ejendommens øvrige bebyggelse.

Ansøger har oplyst, at konstruktionen placeres her fordi der allerede er etableret beplantning, så konstruktionen fremstår mindre skæmmende i landskabet.

Nødgeneratoren vil blive placeret i en isoleret container for at minimere støjgener ved drift. Nødgeneratoren vil blive brugt ved strømudfald og testes to gange årligt



Figur 1: Udhusets omtrentlige placering markeret med blå.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på ca. 667 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Bygning til vandforsyning på 41 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.

- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kulturhistorisk bevaringsværdig
- Værdifuldt kulturmiljø

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning

Faxe Kommunes vurdering

I planloven § 36, stk. 1, litra 8 er der anført, at der uden landzonetilladelse kan:

Opføres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Det ansøgt udhus på 15 m² men opføres ikke i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhus, men i stedet en bygning til vandforsyning, hvorfor projektet kræver landzonetilladelse efter planloven § 35, stk. 1.

Projektet er beliggende i et område der i Faxe Kommune 2021 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Da projektet er beliggende i et afgrænset haveareal, vurderes det ikke at denne udpegning tilsidesættes.

Området er også udpeget i Faxe Kommuneplan hvor skovrejsning er uønsket men da projektet ikke omhandler skovrejsning vurderes den ikke at blive tilsidesat.

Projektet ligger i et større sammenhængende område der er udpeget i Faxe Kommuneplan 2021 som kulturhistorisk bevaringsværdig med afsæt i området fire kirker, hvoraf projektet nærmeste kirke er St. Spjellerup Kirke.

Projektet ligger også i et område der er udpeget til værdifuldt kulturmiljø fordi St. Spjellerup er en historisk landsby med landsbyens gader, bygninger, kirke og marker tilsammen afspejler et samlet historisk landskab. Det er ikke kun enkelte bygninger, der er vigtige, men den måde hele området er organiseret og har udviklet sig på gennem tiden. For at containerne bliver indpasset i landskabet har Faxe Kommuner fundet det væsentligt at projektet er blevet tilpasset, så konstruktionen

fremstå som et udhusareal, der ikke er fremmede i landskabet eller kulturmiljøet.

Faxe Kommune vurderer, at udpegningen som kulturhistorisk bevaringsværdi og værdifuldt kulturmiljø ikke er til hinder for landzonetilladelse, idet udhuset ikke ses i væsentlig grad at forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne.

Da udhuset er placeres ca. 25 meter fra nabobebyggelse og isoleres, vurderes Faxe Kommune, at bygningerne ikke vil medføre sådanne nabogener, at dette vil kunne medføre et afslag på landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer desuden, at opførelsen af udhuset til nødgeneratoren er en væsentlig samfundsmæssig interesse, og at det placeres i et område, hvor der er etableret afskærmende beplantning.

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.

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. 144 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende cirka 700 meter syd for projektområdet. Området er udpeget især på grund af billearten eremit. Habitatområdet for billearten eremit udgør 162 ha af det samlede Natura 2000-område, og findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt en smal stribe skov langs kysten til Fakse Bugt. Hele Natura 2000-området har et areal på ca. 1.880 ha. Eremiten er afhængig af gamle løvtræer i et lysåbent skovmiljø, hvor den lever i nedbrudt træmasse (tørvesmuld) i træernes hulheder. Især i døende, men også i døde træer.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter cirka 1,3 km. syd og cirka 1 km. øst for projektet området. Her er der observeret Springfrø, Stor Vandsalamander, Natlyssværmer, Herorandøje, og Eremit. På grundet af afstanden til bilag IV-arterne og projektet beskedne bygningsmassen vurderes det, at bilag IV-arters habitat ikke vil blive negativt påvirket af projektet.

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.

Såfremt der fældes træer for at få plads til udhuset, er det lodsejers eget ansvar at sikre sig, at træerne ikke er flagermus egnet. Dette kan fx gøres ved hjælp fra en konsulent.

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.