



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: 9. december 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-123-24

Landzonetilladelse til opførelse af 35 m² læskur

Ejendommen: Matr.nr. 5t, Karise Gde., Karise
Beliggende: Gimlingevej 2, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 16. august 2024 modtaget din ansøgning om at opføre 35 m² læskur.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre 35 m² læskur.

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. december 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. januar 2025. 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:

Læskur

- Læskuret skal fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

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.

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.

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af læskur til ejendommens seks kvæg. Læskurets placering er markeret med gult på figur 1.

I forbindelse med sagsbehandlingen har du redegjort for den valgt placering ud fra ejendommens placering, jordareal og inddeling af foldarealer. Foldinddeling fremgår på figur 1.

Placeringen af læskuret på det ansøgte foldareal er begrundet med, at denne fold om sommeren bruges til hø på og om vinteren som foldareal. En placering længere mod øst i foldarealet ville have indebåret risiko for, at læskuret kom til at ligge i et mere vådt område. Derudover ville høstudbyttet på det pågældende areal blive reduceret pga. mere kørsel for at tilgå læskuret.

På nuværende tidspunkt opholder kvæget sig i foldarealet ved ejendommens østlige skel og benytter bygning 4 som læskur. Dette område ligger lavt i terrænet, hvilket resulterer i meget vådt forhold. Derudover grænser området op til byzone for Karise by.

Du har oplyst, at det eksisterende læskur (bygning 4) vil blive anvendt som aflastning til dyr, der har behov for adskillelse fra den øvrige flok, samt opbevaring af hø.



Figur 1: Viser ejendommens foldareal markeret med blåt og det nye læskurs omtrentlige placering markeret med gult.

Læskuret bliver 3,5 meter bredt, 10 meter langt og have en højde på 2,4 meter i den lave ende og 2,7 meter i høje ende.

Læskuret beklædes med ubehandlet kalmarbrædder og får tagbeklædning af ståltag i sort eller gråt. Læskuret opføres som vist på figur 2.



Figur 2: Læskuret opføres som vist på figuren

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 4,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 200 m²
- Bygning 2: Udhus på 129 m²
- Bygning 3: Carport på 44 m²
- Bygning 4: Udhus på 35 m²
- Bygning 5: Udhus på 28 m²
- Bygning 6: Udhus på 9 m²

Det er anført på BBR Meddelelsen af bygning 3, 4 og 5 er opført uden byggetilladelse. Faxe Kommune har tidligere vurderet, at disse bygninger kan opføres uden landzonetilladelse.

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.
- Potentiel naturbeskyttede området

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Karise Hestehave. 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. 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. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk.

Faxe Kommunes vurdering

Læskure kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til læskure som opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og som har en passende størrelse ift. de dyrevelfærdsmæssige interesser som skal varetages.

I den konkrete sag opføres læskure ikke i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse, som i praksis er 20 meter, derfor skal denne placering også have landzonetilladelse jf. planloven § 36, stk. 2.

Læskuret er placeret ca. 280 meter fra den eksisterende bebyggelse, hvilket vurderes ikke udgøre en umiddelbare tilknytning. Faxe Kommune har derfor fundet det væsentligt at stille vilkår om, at læskuret fjernes, når det ikke længere er nødvendigt af dyrevelfærdsmæssigt årsager, eller hvis dyreholdet på ejendommen ophører.

Faxe Kommune har i vurderingen lagt vægt på den ejendommens konkrete placering i forhold til byzonearealet og ejendommens størrelse, der giver mulighed for dyrehold.

Det gamle læskur er placeret op mod byzonen til Karise by. Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen § 4 skal der holdes en afstand på mindst 50 meter til byzoneområde. Ejendommens konkrete udformning og den omkringliggende byzone gør det vanskeligt at finde en placering, der både er i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og samtidig overholder afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Faxe Kommune har vurderet, at på baggrund af ovenstående udfordringer ved placeringen vil denne landzonetilladelse ikke danne præcedens for andre sager, da denne situation er specifik for netop denne ejendom.

Derudover har Faxe Kommune lagt vægt på, at etableringen af læskuret tjener et dyrevældfærdsmæssigt formål og ikke vil fremstå dominerende i det omkringliggende landskab.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde. Da området aktuelt bruges som foldareal, vurderes det, at placeringen af læskuret ikke vil tilsidesætte denne udpegning.

Område er desuden udpeget med økologiske forbindelser, som er forbindelseslinjer mellem naturområder med henblik på at forbedret sammenhæng mellem levesteder. Det konkrete projekt er beliggende i et foldareal, og Faxe Kommune vurderer, at opførelsen af læskuret ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at etableringen af læskuret ikke vil tilsidesætte udpegning af området som potentiel er ny beskyttet natur, da læskuret er en simpel konstruktion og skal fjernes, når det ikke længere tjener et dyrevelfærdsmæssigt formål.

Læskuret placeres ca. 215 meter fra nærmeste nabos beboelsesejendom. Faxe Kommune vurderer derfor, at placeringen af læskuret ikke vil medføre en nabogener.

Der er derfor ingen landskabelige hensyn der taler afgørende imod placeringen af læskuret.

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.

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. 167 ”Skove ved Vemmetofte” er beliggende 5,7 km sydøst fra ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i en radius af cirka 1 km fra projektområdet. Her er der observeret Stor vandsalamander og Natlyssværmer.

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 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.