



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: 10. december 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-263-24

Landzonetilladelse til 20 m² udeboks.

Ejendommen: Matr.nr. 9c, Hyllede By, Kongsted
Beliggende: Hulhøjvej 8, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 22. oktober 2024 modtaget din ansøgning om at opføre 20 m² udeboks.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre 20 m² udeboks.

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 10. december 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. januar 2025. 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.

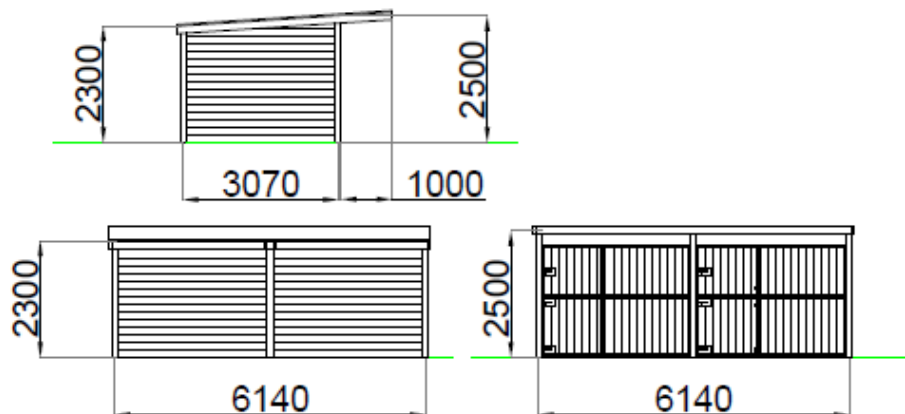
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

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 at opføre en 20 m² udeboks til ejendommen fire heste.

Udeboksen måler 6,14 meter i længden, 4,07 meter bredden og 2,5 meter højde på det højeste punkt. Den er præfabrikeret og placeres på et støbt fundament. Figur 1 viser udeboksens udformning med mål.

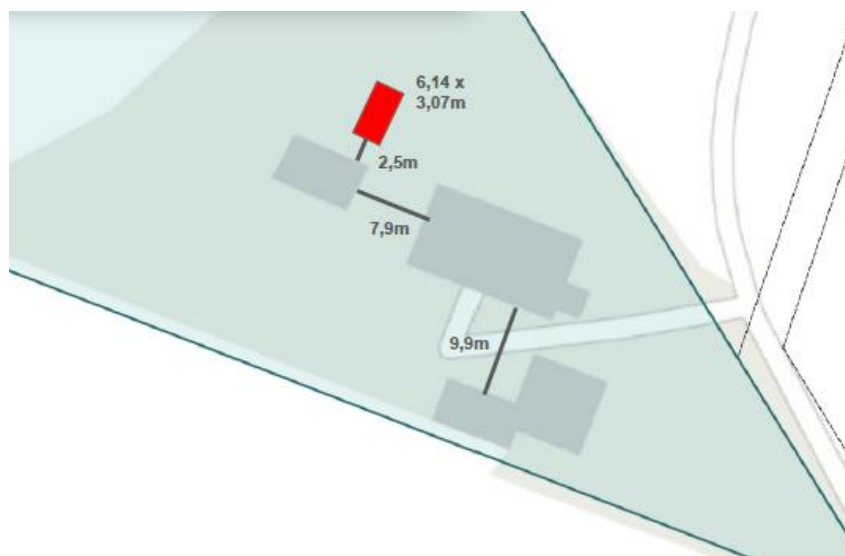


Figur 1: Udeboksens udformning med mål.

Udeboksen opføres med træbeklædning og metaltag.

I forbindelse med sagsbehandlingen har du oplyst, at der allerede er etableret to hestebokse i en eksisterende bygning (bygning 3). Det har ikke været muligt at etablere flere bokse i bygning 3, samtidig med at der skal være plads til strigling og arbejdsområde for smeden.

Udeboksen placeres tæt den eksisterende bygningsmasse, hvor der allerede er hestefaciliter (bygning 3). Placering er også valgt, fordi område ikke fremstår fugtigt. På figur 2 fremgår udeboksens placering på ejendommen.



Figur 2: Udeboksene (markeret med rødt) omtrentlige placering på ejendommen.



Figur 3: Placering af udeboksen markeret med rødt ud fra de omkringliggende koter.

Du har også oplyst, at den anden bygning (bygning 2), er renoveret og er egnet til værksted, opbevaring eller gildestue. Etablering af gildesalen er en ændret anvendelse og kræver bygge- og landzonetilladelse. Dette vil blive behandlet i en separat sag.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 159 m²
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 135 m²
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 43 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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- 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 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

I landzone kan der uden landzonetilladelse 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 jf. planloven § 36, stk. 1.

Det er Faxe Kommunes vurdering at udeboksene på 20 m² ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jf. § 36, stk. 1, nr. 7 og kræver derfor landzonetilladelse jf. § 35 stk. 1.

Derudover er reglerne i landzonen restriktive for etablering af udhusareal. Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at der er behov for udeboksene, da der ikke er plads til at etablere flere bokse i denne ene udhusbygning, mens den anden udhusbygning ikke er egnet til hestehold.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord. Da udeboksene placeres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse og på et areal, der ikke indgår i landbrugsdriften, vurderer Faxe Kommune, at denne udpegning ikke tilsidesættes.

Området, hvor udeboksene placeres, er i Faxe Kommune 2021 også udpeget som et Højland, hvor der skal tages hensyn til, at udsigtskilerne friholdes. Faxe Kommune vurderer, at placeringen af udeboksene ikke vil tilsidesætte denne udpegning, da den placeres på et skrående terræn, hvilket sikrer, at udsigtskilerne i det omkringliggende landskab ikke påvirkes.

I en afstand af cirka 18 meter nordøst for hvor udeboksen placeret, er der et beskyttede jord- og stendige. Dette må ikke beskadiges.

Etablering af udeboksen tjener et dyrevældfærds-mæssigt formål, og Faxe Kommunes vurderer, at der ikke er landskabelige hensyn, der taler imod en landzonetilladelse til opførslen af udeboksen, idet udeboksene placeres i forbindelse med den øvrige bygningsmasse og ejendommen har en størrelse, hvor der er behov for yderligere plads til dyrehold.

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. 89 " Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord" og nr. 147 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund er beliggende 3,6 km sydøst for projektområdet. Natura 2000-området er særligt udpeget som beskyttede levesteder og yngleplads for yngle- og trækfugle, sikre at der er tilstrækkelige, forstyrrelsesfri områder for Natura 2000-områdets store antal vand- og kysttilknyttede fuglearter samt spættet sæl samt sikre truede naturtyper.

Ifølge arter.dk er der observeret en type af bilag IV art cirka 500 meter vest for projektområdet. Dette er 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

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.