



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 14-08-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29469-19

Landzonetilladelse til opførelse af nyt udhusbyggeri på ca. 130 m² som erstatning for eksisterende udhus og lovliggørende landzonetilladelse til midlertidig opstilling af to 40 fods containere

Ejendommen: Matr.nr. 4a Hårlev Overdrev, Hårlev
Beliggende: Breddammen 2, Hårlev Ovdr. 4653 Karise

Du har den 17. april 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt udhus på ca. 130 m² som erstatning for et eksisterende udhusbyggeri af samme størrelse. Kommunen konstaterede ved gennemgang af ejendommen på luftfotos, at der var opstillet to 40 fods containere (samlet set ca. 60 m²), der kræver lovliggørende landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte udhusbyggeri på 130 m² samt lovliggørende landzonetilladelse til midlertidig opstilling af de to 40 fods containere.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1¹ og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 14. august 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 11. september 2019. 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:

- De to opstillede 40 fods containere skal fjernes, når det nye udhus meddeles færdigmeldt til Faxe Kommunes byggemyndighed og senest 1 år efter byggetilladelsens ikrafttrædelse.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

¹ LBK nr. 287 af 16. april 2018 - bekendtgørelse af lov om planlægning



Redegørelse for sagen

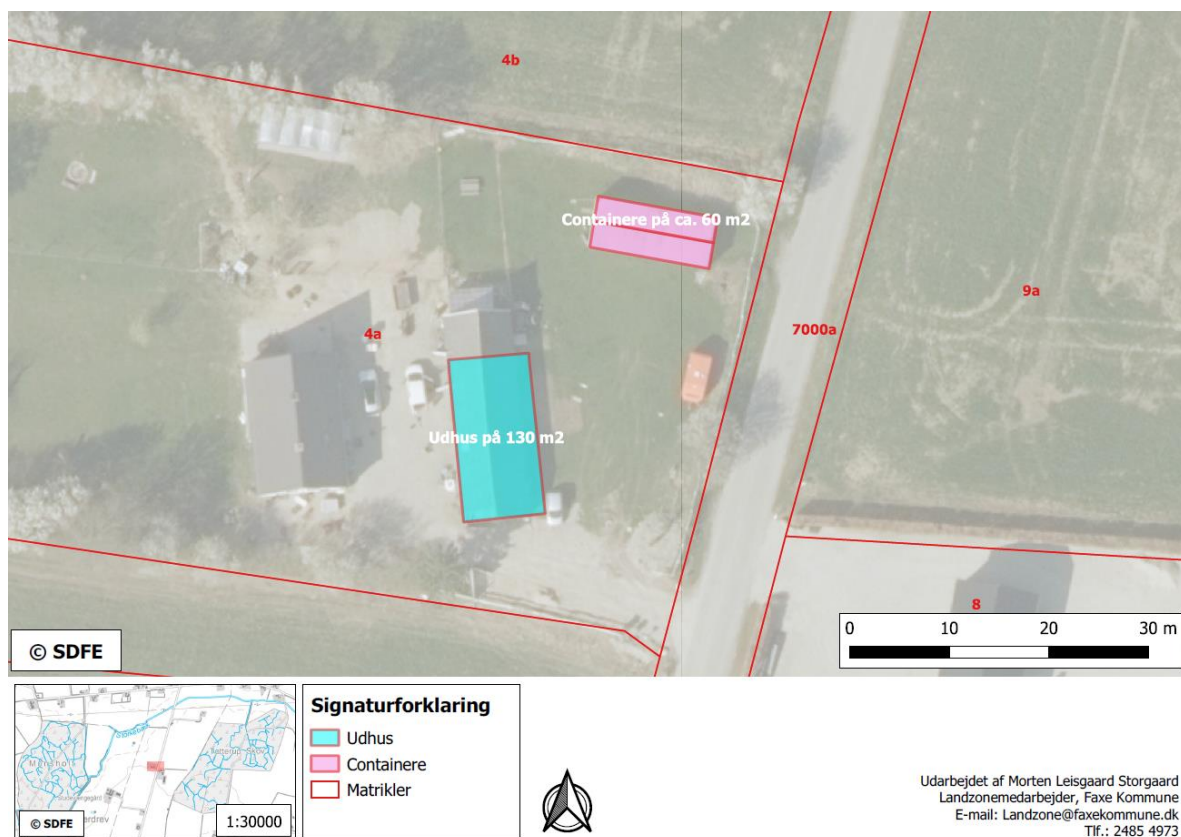
Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 3966 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 116 m².

I perioden 2018 - 2019 blev ejendommens daværende udhus fra 1899 på 130 m² nedrevet med ønsket om at opføre et nyt tilsvarende udhusbyggeri med omtrent samme størrelse og placering på ejendommen, som det der ønskedes nedrevet.

Ansøgte udhusbyggeri bliver ca. 8 x 18 meter (ca. 128 m²) med en maksimal højde på 4,5 meter og har dermed omtrent samme størrelse som det nu nedrevne udhusbyggeri, som bygningen skal erstatte. Ansøgte udhusbyggeri opføres herudover på omtrent samme placering som det nedrevne udhusbyggeri (se Kort 1) og med samme anvendelsesformål som udhus. Det nye udhus bliver nærmere bestemt opført med en arealmæssig fordeling som 65 m² garage og 65 m² redskabsskur og opbevaringsrum. Udhusets facader udføres i hvid og lysegrå nuancer som den nu nedrevne bygning og taget beklædes med sort tagpap eller bølgeeternit.

Faxe Kommune har herudover ved gennemgang af ejendommen på luffotos kunne konstatere to 40 fods containere med et samlet areal på ca. 60 m² (se Kort 1 og Foto 1). Containerne bruges til opbevaring af byggeaffald og inventar fra det gamle udhus mens byggeriet af den nye bygning pågår.



Kort 1: Oversigtskort der viser ansøgte udhusbyggeris og containeres omtrentlige størrelse og placering på ejendommen



Foto 1: Opstillede 40 fods containere på ejendommen Breddammen 2, Hårlev Ovdr., 4653 Karise taget af ejer.

Anmeldelse af privat hundehold på ejendommen

Forud for sagens naboorientering indkom der en indberetning om, at der angiveligt skulle være et omfattende hundehold (mellem 8 til 10 hunde) på ejendommen Breddammen 2, der givetvis havde erhvervsmæssig karakter i form af hundekennel eller -pension.

Ejer har som respons på anmeldelsen udtalt følgende vedr. hundeholdet på ejendommen:

- Der findes en registreret virksomhed på ejendommen (Helle & Hundene). Virksomheden har været inaktiv siden ejer tilflyttede ejendommen Breddammen 2 grundet personlige problemer. Virksomheden har udbudt forskellige serviceydelser fx hundefrisør, men har aldrig været en hundepension eller -kennel.
- Der bor 4 hunde på ejendommen. Årligt produceres der 1 til 2 kuld hvalpe, der enten sælges eller gives bort.
- Ejers kæreste besøger ofte ejendommen. Kæresten medbringer ofte sine egne 2 hunde. Hundene bruger opholdsarealerne samlet.
- Ejer tror at indberetningen af mellem 8 til 10 hunde på ejendommen kan skyldes, at der i perioder med hvalpe, hvor ejers kæreste samtidigt er på besøg, er mange hunde på ejendommen og på opholdsarealerne. Dette kunne give anledning til at tro, at der bor mange hunde på ejendommen eller at der drives hundepension eller -kennel fra ejendommen.



Både private og erhvervsmæssige hundehold er underlagt bestemmelserne i miljøaktivitetsbekendtgørelsen². Herudover kan erhvervsmæssige hundehold i visse tilfælde være en ændret anvendelse underlagt kravet om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1³. Hensynet til miljø og nabohensyn varetages også bredt set i planlovens landzonebestemmelser, men afgrænset til det ansøgte forhold eller andre forhold afledt deraf.

Faxe Kommune mener ikke at overvejelser omkring ejendommens hundehold og gener herfra bør gøre sig gældende i vurderingen af denne sag. Dette skyldes at:

- Hundeholdet og dets genererede gener er ikke afledt af det ansøgte forhold, som behandles i denne landzonesag. Det er derfor ikke et støj- og miljømæssigt forhold, der er hjemmel til at behandle i denne afgørelse.

Faxe Kommune mener herudover ikke at hundeholdet kræver lovliggørelse som et selvstændigt forhold, hverken efter planloven eller miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

Dette skyldes at:

- Hundeholdet har ikke en erhvervsmæssig karakter og er kun opgjort af 4 voksne hunde med op mod to kuld hvalpe årligt. Det vurderes derfor samlet set ikke at være af et omfang, der udløser krav om landzonetilladelse efter § 35, stk. 1
- Eftersom hundeholdet er på 4 voksne hunde med tilhørende hvalpe under 18 uger, er hundeholdet i sin nuværende udformning vurderet lovligt af Faxe Kommunes miljøafdeling efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 6 – Karise moræne og landbrugslandskab, delområde M1 udpeget til beskyttelse. Landskabet er kendetegnet ved udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder, der danner et middelskala landskab og gør at landskabet opleves som inddelt i mange mindre skovafgrænsede rum.

Til bemærkninger omkring bebyggelsesstrukturen betoner karakteranalysen bebyggelsens spredte beliggenhed, den ensartede størrelse og ensartede højde, som karaktergivende og medvirkende til landskabets oplevelse som et middelskalalandskab.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen kastet af Totterup Skov. Alle private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt alle offentlige skove uanset størrelse er pålagt en beskyttelseszone på 300 meter fra skoven. Beskyttelseszonen har til formål at beskytte skovens værdi som landskabeligt element samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Lovgrundlaget

Ved ansøgninger og udskiftning af eksisterende bebyggelse meddeles der normalt landzonetilladelse til opførelse af en ny bygning med omtrent

² BEK. nr. 844 af 23. juni 2017 om miljøregulering af visse aktiviteter.

³ Se f.eks. NMK-31-01628: "Afgørelse i sag om lovliggørende landzonetilladelse til hundehold samt landzonetilladelse til opførelse af en bygning/hundehus med tilhørende løbegårde i Holbæk Kommune" af 15. april 2016.



samme størrelse og placering som den eksisterende bygning, der søges erstattet. Denne lovpraksis er med forbehold for, at der i de konkrete tilfælde ikke findes væsentlige landskabelige hensyn, der taler imod en tilladelse⁴.

Selvom en container rent funktionelt kan sidestilles med et udhus dvs. en bygning med henblik på opbevaring af redskaber, byggemateriale m.m., foreskriver gældende lovpraksis, at containere rent visuelt ikke kan sidestilles med et udhus⁵. Containere er således ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen for landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Opstilling af containere i mere end 6 – 8 uger på en ejendom i landzonen forudsætter således altid en forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne m.v., med mindre der kan opnås dispensation for forholdet eller hvis forholdet er omfattet af en undtagelse for forbuddet efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2⁶. Bebyggelse der opnår landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 er undtaget for forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 jf. stk. 2, nr. 5. Således er bebyggelser der opnår landzonetilladelser undtaget for forbuddet indenfor skovbyggelinjen dersom hensynet til skovens rolle som landskabeligt element og levested for dyr og planter vægtes i forbindelse med afgørelsen.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Ansøgte udhusbyggeri har omtrent samme størrelse, placering og udformning som det udhusbyggeri der erstattes. Forskellen i længde og bredde set i forhold til den gamle udhusbygning vurderes at være af underordnet betydning.
- Grundet en større bredde og kortere længde der rent visuelt gør udhuset mere sammenligneligt med ejendommens bolig, vurderes det at det ansøgte udhusbyggeri vil være i bedre overensstemmelse med landskabskarakterens vægtning af hensynet til ensartede størrelser og højder i landskabets bebyggelsesstruktur end det nedrevne udhusbyggeri.
- Hensynet til Totterup Skovs selvstændige rolle som landskabselement samt skovbrynets funktion som levested for dyr og planter vurderes ikke, at være så væsentlige landskabelige og naturmæssige hensyn for området, at det vil kunne udløse et afslag til en sammenlignelig erstatning af et byggeri, der har ligget på ejendommen og haft indvirken på landskabet siden 1899.
- Containerens forventelige negative indvirken på landskabets karakter, Totterup Skovs rolle som landskabselement samt skovbrynets funktion som levested for dyr og planter vurderes at være af mindre betydning, såfremt det opstillede vilkår om midlertidig opstilling på maksimalt et år fra byggetilladelsens ikrafttrædelse efterleves.

⁴ Se f.eks. NMK-31-02361: "Afgørelse i klagesag om Syddjurs Kommunes lovliggørende landzonetilladelse til udhus på Hovedvejen, Auning" af 9. februar 2018.

⁵ Se f.eks. NMK-31-01925: "Afgørelse i sag om opstilling af en container i Nyborg Kommune" af 1. juni 2017.

⁶ LBK nr. 240 af 13. marts 2019 - bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse



- Hverken udhusbyggeri eller containere vurderes at ville obstruere udsigten til Totterup Skov fra andre ejendomme eller offentlige veje mærkbart. Dette skyldes at ejendommen er beliggende på den vestlige side af området's eneste gennemgående vej (Breddammen) hvor Totterup Skov ligger øst for vejen. Samtidigt bliver det ansøgte byggeri delvist blokeret ved indkigget til Totterup Skov fra vest mod øst af ejendommens eksisterende beboelseshus.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1⁷. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

⁷ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

