



Kopi – Original sendt til ejer og ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 22. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29980-22

Landzonetilladelse til skur

Ejendommen: Matr.nr. 2d Freerslev, Sofiedal Hgd.
Beliggende: Freerslev Overdrevsvej 3, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 6. december 2022 modtaget din ansøgning om at opføre et skur på ca. 60 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre et skur på ca. 60 m².

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 22. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. marts 2023. 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:

- Ved ikrafttrædelse af denne landzonetilladelse, forgår landzonetilladelsen til at opføre 99 m² garage af d. 31. januar 2019.
- Der gøres opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til at opføre yderligere udhusareal som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom af en vis størrelse.

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.: 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 modtog den 6. december 2022 ansøgning om at opføre et nyt skur på ca. 60 m² som erstatning for den bygning på ca. 99 m² som der blev givet landzonetilladelse til den 31. januar 2019.

Det nye skur tilbygges på en tiloversbleven landbrugsbygning (jf. figur 1) og vil være ca. 11 m bred og 5,5 m dyb og være ca. 3,3 m høj hvor den møder tagryggen på den eksisterende bygning. Både tag for facade af skuret konstrueres i stålplader.



Figur 1 - Indsendt plantegning



Figur 2 - Luftfoto af ejendommen med den nedrevne udhusbygning markeret med rød og den nye tilbygning markeret med grøn

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 181 m² med et samlet boligareal på 256 m²
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 121 m²
- Bygning 3: Lade til halm, hø mv. på 310 m²
- Bygning 5: Fritliggende overdækning (læskur) på 72 m²

Dertil har ansøger oplyst at den forhenværende bygning 6 på ca. 100 m², som der blev givet landzonetilladelse til at erstatte er blevet revet ned.

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 - I Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås. Terslevs bykant fremstår velafgrænset i mødet med det åbne land, hvilket skal opretholdes. Herudover findes spredte gårde, hvortil nye landbrugsbygninger skal placeres i sammenhæng med de eksisterende bygninger og desuden indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante.

Faxe Kommunes vurdering

Skuret tilbygget på en tiloversbleven landbrugsbygning (jf. BBR), hvorved det samlede udhusareal er over 50 m². Derfor kræver skuret forudgående landzonetilladelse.

På ejendommen er der meget udhusareal i form af tiloversblevne driftsbygninger og læskur.

I driftsbygningerne er der lovligt indrette et mindre erhverv og læskuret er dyrevelfærdsmæssigt begrundet.

Faxe Kommune vurderer at der til en ejendom af denne størrelse naturligt hører et redskabsskur til privat brug.

Det vurderes at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte skur på ca. 60 m², da tilladelsen vil erstatte landzonetilladelsen givet d. 31. januar 2019 til 99 m² garage som ikke er blevet udnyttet.

Derved reduceres ejendommens samlede udhusareal, som samtidig tilbygges på en eksisterende overfloddiggjort landbrugsbygning, frem for at være fritstående.

Derved vil ejendommens samlede bygningsmasse komme til at fremstå som en samlet enhed i højere grad end ved udnyttelse af den tidligere udstedte landzonetilladelse.

Ligeledes vurderes det ikke at der er landskabelige hensyn som taler afgørende imod tilbygningen.

Der gøres opmærksom på at der fremadrettet ikke kan forventes tilladelse til yderligere udhusareal på ejendommen.

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.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 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.

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