



Kopi
Original sendt til ejendommens ejer

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: lvons@faxekommune.dk

Dato 12-01-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29580-19

Landzonetilladelse til ny hal til maskiner samt lovliggørelse af udvidelse af udhus

Ejendommen: Matr.nr. 1g, Bonderød By, Alslev
Beliggende: Holteskovvej 2, 4640 Faxe

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre en hal til maskiner på 151 m² efter nedrivning af et eksisterende udhus.

Herudover søger du om at få lovliggjort en tilbygning til et udhus, der efter ombygning er 270 m² – tilbygningen er opført ca. 1995.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

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 12. januar 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. februar 2021. 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Med mindre der indkommer indsigelser i offentlighedsfasen, vil sagen blive overdraget til bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Du har søgt om at opføre en hal på 151 m² til jeres hobbylandbrug – bygningen vil blive opført med nogenlunde samme placering, som den bygning der nedrives.

Bygningen, der ikke skal isoleres, vil blive opført i en ren stålkonstruktion med hvide facadeplader.



Bygningen opføres med målene 16,8 x 9,0 meter og med en maks. højde på 6,1 meter.

Jf. ansøgningen vil den nye bygning blive rykket 3,5 meter mod nord for på den måde at skabe bedre indkørselsforhold til gårdspladsen.

Du oplyser i din ansøgning, at bygning 4, der er et udhus, er blevet udvidet med en tilbygning i ca. 1995 og før du overtog ejendommen. Bygningen er med tilbygningen i alt 270 m².

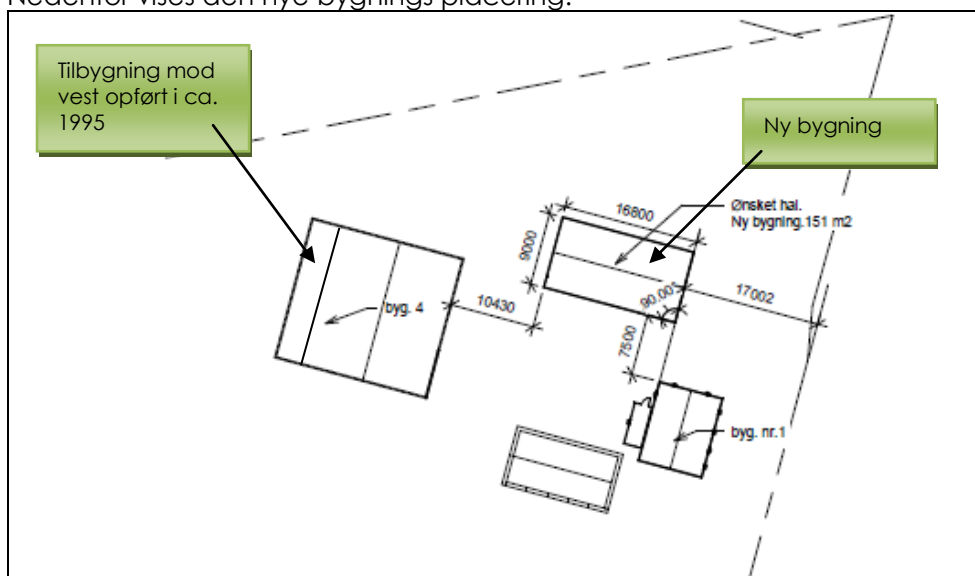
Ejendommen, der er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,99 ha., har jf. BBR i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

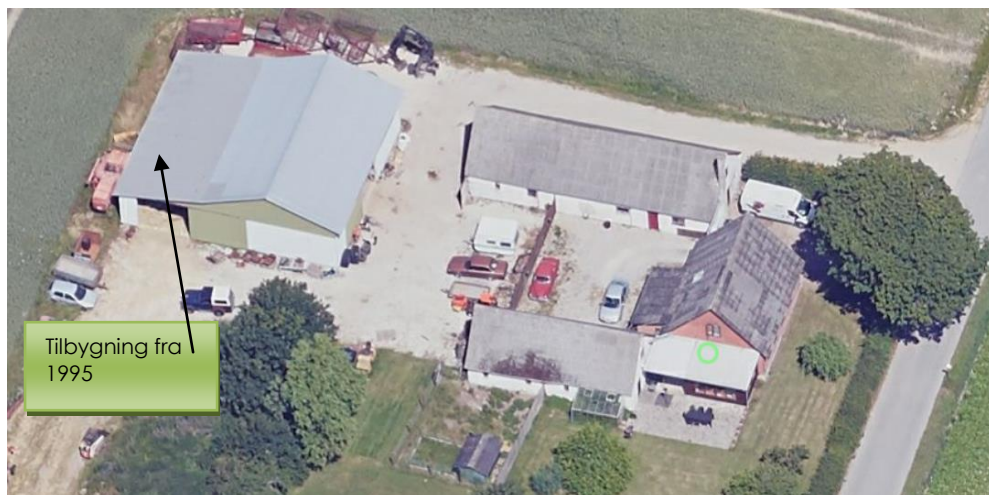
- Bygning 1: et fritliggende enfamiliehus på 137 m² opført i 1900,
- Bygning 2: et udhus på 140 m² opført i 1900 – bygning nedrives,
- Bygning 3: en tidligere svinestald nu udhus på 136 m² opført i 1900,
- Bygning 4: en tidligere lade nu udhus på 190 m² opført i 1900 – bygningen er med udvidelsen i 1995 270 m²,
- Bygning 5: en garage på 26 m² opført i 1900.

Ejendommen fremgår af luftfotoet nedenfor.



Nedenfor vises den nye bygnings placering.





Ejendommen er beliggende inden for områder, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som et særlig værdifuldt landbrugsområde og kystnærhedsområde.

Inden for de værdifulde landbrugsområder prioriterer kommunen i særlig grad de landbrugsmaessige interesser.

Kystnærhedszonen har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 6 omhandlende Karise moræne- og kystlandskab. Området er karakteristisk ved sit morænelandskab og ådal med ekstensive arealer i dalbunden, der er omgivet af intensivt dyrkede landbrugsflader, adskillige landsbyer og kyststrækning.

Faxe Kommunes vurdering

Det er vurderet, at den nye bygning samt udvidelse af bygning 4 med en tilbygning ikke er undtaget for landzonetilladelse, idet ejendommen er en beboelsesejendom og har en samlet bedrift af en relativ beskeden størrelse.

Der forefindes allerede sammenlagt 542 m² udhusbyggeri på ejendommen, hvoraf bygning 2 og 4 på sammenlagt 410 m² er tidligere landbrugsbygninger. Bygning 2 er imidlertid på grund af forfald reelt uegnet til benyttelse af maskiner.

Faxe kommune vurderer, at bygningen, der opføres efter nedrivning af en tilsvarende stor bygning samt tilbygning fra 1995, er tilpasset ejendommens eksisterende bygninger og vurderes også at falde godt ind i landskabet.

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 ikke at projektet tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering, idet det er vurderet, at der ikke er nabobeboelse på ejendomme med direkte skel til ejendommen og ej heller naboer, der vil være generet af den nye bygning.



Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn, eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236

Kommunen har orienteret museet om tilladelse ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

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

¹ 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.

