



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

www.faxekommune.dk

Dato: 2. januar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6358-22

Landzonetilladelse til lovliggørelse af skur på 45 m²

Ejendommen: Matr.nr. 4B, Orup by, Roholte
Beliggende: Hugkrogen 6, 4640 Faxe

Du har den 25. februar 2022 søgt om lovliggørelse af allerede opført skur på din grund, 45 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til det opførte skur.

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 2. januar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. januar 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende:

Der gøres opmærksom på, at der ved forfald eller nedrivning af bygningen, ikke kan forventes at genopføre en ny med samme placering.

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

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

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.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til et allerede opført skur på ca. 45 m² (bygning 3, jf. BBR). Du har oplyst at skuret benyttes til redskaber og en traktor til drift af ejendommens ca. 6 ha landbrug. Skuret er beklædt med træ og med tag af metalplader. Skuret er placeret imellem træerne på ejendommen da denne placering er hensigtsmæssig hvad angår tilkørsel til marken samt for at skjule skuret. Skuret er placeret ca. 50 m fra ejendommens bygningsmasse.



Figur 1 Bygninger på ejendommen med bygningsnumre, jf. BBR

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,1 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom på 100 m².
- Bygning 2 – Anden bygning til landbrug mv. på 218 m².
- Bygning 3 – Ukendt bygning (skuret) på ca. 45 m².
- Bygning 4 – Ukendt bygning (Garage og lager til cirkus og teltudlejning) på ca. 50 m².
- Bygning 5 – Ukendt bygning (Lager til cirkus og teltudlejning) på ca. 40 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 "kystlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

På ejendommen findes beskyttede sten eller jorddiger og § 3 beskyttet natur.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "9 – Faxe kyst- og morænelandskab – Delområde M1". For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at der kan ske en lovliggørelse af skuret, som anvendes til opbevaring af ejendommens landbrugsredskaber. Der er på ejendommen i forvejen en del udhusbyggeri på ejendommen, men det vurderes at skuret kan lovliggøres, da det må være forventeligt at kunne have plads til opbevaring af redskaber på en ejendom af denne størrelse. Bygningen er ikke opført i tilknytning til ejendommens bygningsmasse, da det af ansøger er oplyst at denne placering er mest hensigtsmæssig hvad angår tilgang og afskærmning. Det vurderes at bygningen ikke skæmmer i landskabet, netop da den er tæt omsluttet af beplantning. Derfor vurderes det heller ikke, at bygningen er placeret inden for kystnærhedszonen taler afgørende imod en lovliggørelse, da den ikke vil genere udsigtskiler til kysten.

Langs matrikelgrænserne løber der beskyttede sten og jorddiger. Bygningen er placeret langt fra disse. I matriklens sydøstlige hjørne er der en §3 beskyttet sø. Bygningen ligger langt fra denne. Ejendommen ligger på kanten mellem de sammenhængende landskaber, kystlandet og højlandet. De sammenhængende landskaber er som udgangspunkt robuste og det vurderes ikke at skuret vil påvirke de karakteristiske landskabselementer. Dette begrundes med, at skuret er skjult i beplantning og er af en mindre størrelse.

Der gøres opmærksom på, at der ved forfald eller nedrivning af bygningen, ikke kan forventes at genopføre en ny med samme placering.

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

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 findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

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

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen
Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands 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.