



Kopi – Original er sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 7. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29663-23

Landzonetilladelse til overdækket hønsegård

Ejendommen: Matr.nr. 7d, Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Jyderupvej 38, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 9. november 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af en overdækket hønsegård.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af hønsegården.

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 7. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 4. januar 2024. 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/Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. 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.

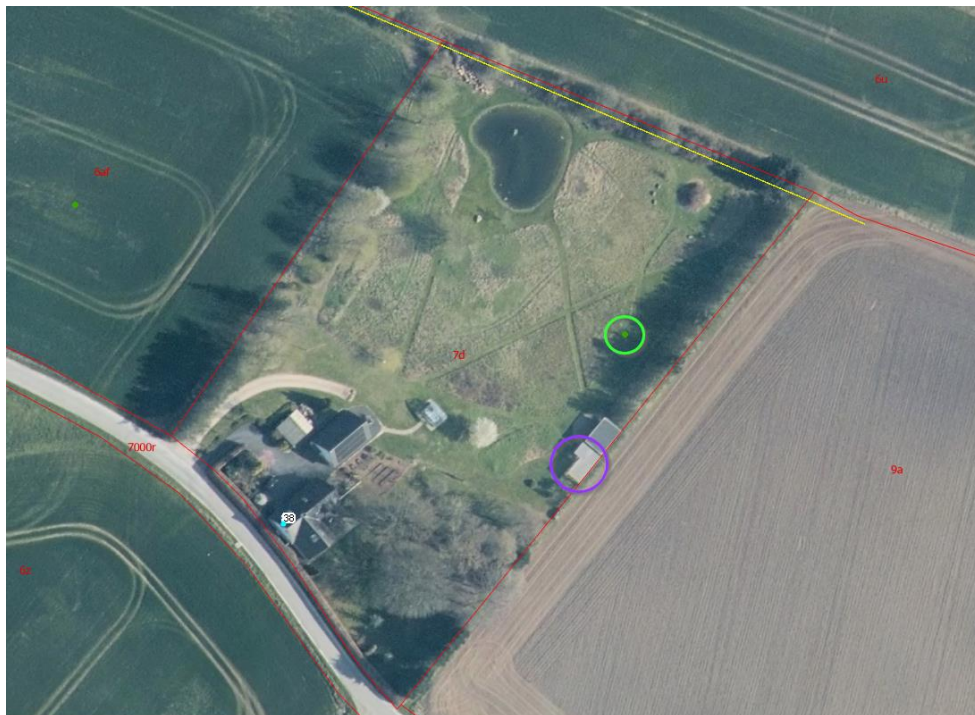
Dine personoplysninger passer vi godt på. Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 9. november 2023 modtaget en ansøgning om lovliggørelse af et drivhus samt en overdækket hønsegård.

Begge bygninger kræver byggetilladelse, og den overdækkede hønsegård kræver også en forudgående landzonetilladelse.

Hønsegården er cirka 29 m² og er tilbygget på ejendommens bygning 4, som er 24 m². Hønsegården har lyst tag og væggene er net hele vejen rundt.



Figur 1 - Med gul streg se det beskyttede dige. Ved grøn plet i grøn cirkel ses det ikke-fredede fortidsminde. I lilla cirkel ses hønsegården som skal lovliggøres

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 10357 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 129 m² med samlet boligareal på 185 m²
- Bygning 2: Udhus på 32 m²
- Bygning 3: Garage på 70 m²
- Bygning 4: Udhus på 24 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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

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.
- Ikke-fredede fortidsminder. Der ligger et ikke-fredet fortidsminde i form af en langhøj fra oldtiden (dateret 3950 - 501 f.Kr.) og/eller stenbygget grav, fra oldtiden (dateret 3950 - 501 f.Kr.).
- Lavbundsareal. Den del af ejendommen som hønsehuset er opført på, er kortlagt som lavbundsareal.

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

Da hønsegården – sammenbygget med det lovlige udhusareal – ud fra luftfotos bliver over 50 m², kræver det landzonetilladelse. Dertil er bygningen ikke placeret i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Som udgangspunkt skal ny bebyggelse placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. I dette tilfælde er der dog tale om en tilbygning i form af en overdækket hønsegård, som tilbygges på en lovlig bygning.

Ejendommens samlede udhusareal når op på omkring 150 m² ved en lovliggørelse af hønsegården. Faxe Kommune vurderer ikke at det overstiger hvad man kan forvente tilladelse til på en ejendom af denne størrelse og placering.

At hønsehuset er opført på lavbundsareal, vurderes ikke at tale afgørende imod en lovliggørende tilladelse. Dette er vurderet, da der er tale om et primitivt overdække med en begrænset størrelse, som relativt nemt kan fjernes igen, skulle det blive nødvendigt at genoprette lavbundsarealet.

Det er vigtigt at diget og fortidsmindet ikke beskadiges i forbindelse med projekter på ejendommen.

Der er ikke nogen landskabelige udpegninger som taler afgørende imod en lovliggørelse af den overdækkede hønsegård.

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

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 byherre 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.

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:

- Ejer
- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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.