



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: 56203754
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 29-04-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29459-19

Lovliggørende landzonetilladelse til skur på 9 m² opført som tilbygning til gammel staldbygning

Ejendommen: Matr.nr. 1f St. Linde Overdrev, Karise; 1i Pebringe By, Karise og 2f Totterup Gde, Karise

Beliggende: Kulagervej 12, 4653 Karise

Du har den 2. april 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til ejendommens bygninger. Kommunen har ved gennemgang af ejendommens bygninger, vurderet at et skur på ca. 9 m², opført i direkte tilknytning til ejendommens gamle staldbygning, kræver lovliggørende landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til ovennævnte skur på 9 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 29. april 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 27. maj 2019. 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.: 56 20 30 30.

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

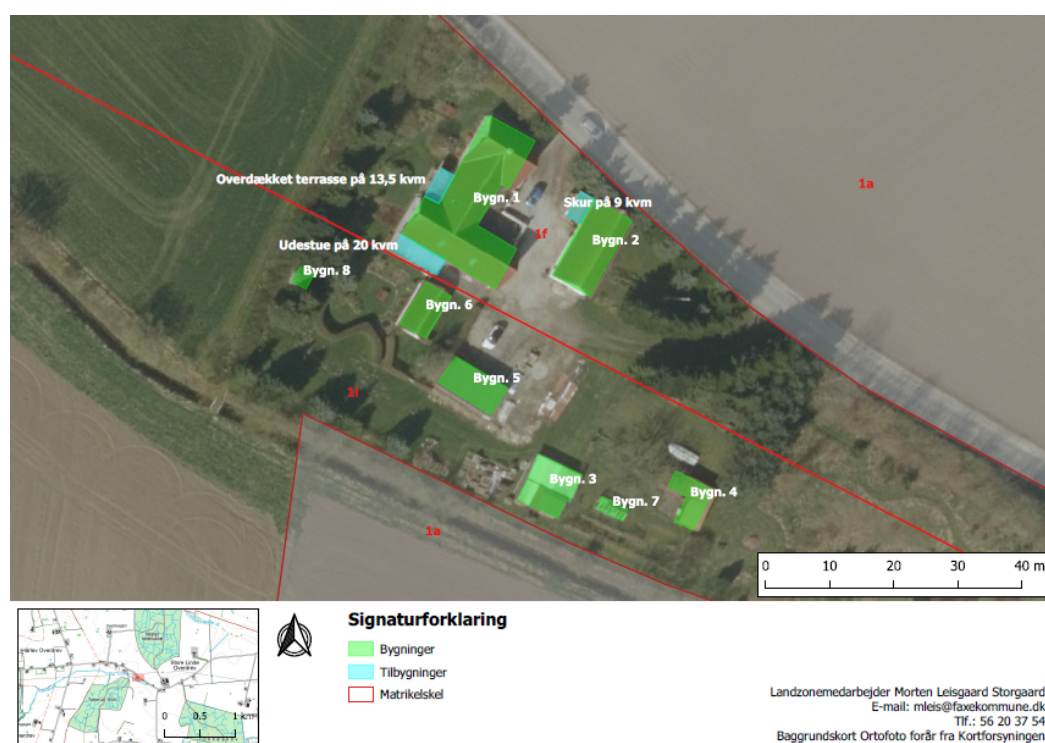
Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrudsejendom med et matrikulært areal på 5,6 ha bestående af tre samnoterede matrikler. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:



- Bygn. 1: Stuehus til landbrugsejendom på 366 m² (samlet areal ekskl. to tilbygninger: en overdækket terrasse på 13,5 m² og en udestue på 20 m²)
- Bygn. 2: Udhus (gl. staldbygning) på 84 m² (samlet areal inkl. en tilbygning: skur på 9 m²)
- Bygn. 3: Udhus på 40 m²
- Bygn. 4: Udhus på 33 m²
- Bygn. 5: Udhus (carport) på 50 m²
- Bygn. 6: Udhus på 33 m²
- Bygn. 7: Udhus (drivhus) på 9 m²
- Bygn. 8: Udhus på 8 m²

Ansøger ønsker ovennævnte bebyggelse lovliggjort efter planlovens landzonebestemmelser. Alt byggeri er illustreret på Kort 1.



Kort 1: Oversigtskort der gengiver ovennævnte bygninger og tilbygningers omtrentlige placering

Ved Kommunens gennemgang af ejendommen vurderes det, at det kun er skuret på 9 m² (opført i tilknytning til bygn. 2), der kræver en lovliggørende landzonetilladelse. Dette skyldes, at skuret er opført i direkte tilknytning til den gamle staldbygning og dermed skal opfattes som en tilbygning, der udvider bygning 2s samlet areal fra 75 til 84 m².

Ud fra luftfoto vurderes skuret at være opført i perioden 2008 – 2010. Ejer har oplyst at skurets primære anvendelse er til opbevaring af træpiller til fyring på ejendommen. Skuret er opført med facader af gråt/hvidt malet træ i stil med staldbygningens farver og et tag udført i metalplader, se Foto 1.



Foto 1: Skur opført i tilknytning til gl. staldbygning (bygn. 2)

Det er Faxe Kommunes samlede, at alle udhuse på ejendommen opleves som opført i tilknytning til ejendommens primære beboelseshus (bygn. 1). Dette skyldes at ejendommens haveareal er så tydeligt afgrænset som beboelsens have i et ellers markant landbrugslandskab, bl.a. ved den skarpe beplantningsafgrænsning mellem haven og resten af landskabet. Da alle bygninger er beliggende på havearealet opleves de derfor som naturligt tilknyttet ejendommens primære beboelseshus. Da alle udhusene derudover er småbyggeri under 50 m² og ikke medfører oprettelsen nye boliger er de således undtaget for landzonetilladelse.

Landskabskarakteranalyse:

Ejendommen er beliggende i Faxe Kommuneplan 2013s landskabskarakterområde nr. 6 Karise moræne- og landbrugslandskab, delområde M1. Delområdet er et overvejende fladt landskab med en del spredt bebyggelse og flere mindre spredte skovområder. Området er opdelt i mange mindre landskabsrum som visuelt afgrænses af skovbrynene. Ved ændring og fornyelse af bygninger på landskabets ejendomme, anbefaler karakteranalysen en særlig opmærksomhed på bebyggelsens beliggenhed, udformning og størrelse, så bebyggelserne ikke fremstår for spredt og varierende.

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger inden for Skovbyggelinjerne kastet af Totterup Skov mod sydvest og Vesterindelukke mod nord. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skov og skovbryn samt at bevare brynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv i en afstand af 300 meter fra skoven¹. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der i udgangspunktet ikke opføres bebyggelse.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse m.m. og i tilfælde hvor bebyggelse m.m. er undtaget for landzonetilladelse², gælder

¹ Naturbeskyttelsesloven § 17

² Efter planloven § 36 stk. 1 og 2



beskyttelsens generelle forbud ikke, da hensynene til natur og landskab generelt varetages i landzoneadministrationen.

Særligt værdifuldt landbrugsområde (SVL):

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Her skal kommunen i særlig grad prioritere landbrugsmæssige interesser.

Beskyttet vandløb:

Ejendommen gennemskæres af Storkebæk, der er et beskyttet vandløb efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af disse vandløb ud over sædvanligt vedligehold.

Friluftsområder:

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som Friluftsområde. Friluftsområder er områder, som er særligt egnede til aktiv, men ikke særligt anlægskrævende friluftsliv, og hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

Lovgrundlaget:

Opførelse af garager, carporte, drivhuse og andre lignende udhuskonstruktioner på højst 50 m², er undtaget for landzonetilladelse, hvis de samtidigt opføres i tilknytning til ejendommens primære beboelseshus, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.³

I vurderingen af om et byggeri er opført i tilknytning til ejendommens primære beboelseshus ansår gældende praksis en vejledende afstand på 20 m. Vurderingen af tilknytning tager imidlertid altid afsæt i en konkret vurdering, der bl.a. skal lægge vægt på terrænforhold og landskabets indretning i øvrigt.⁴

Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamilieshuse, afhængig af omfanget af eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at en lovliggørelse af skuret tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Skurets placering og udformning ikke er i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.
- Der efter kommunens vurdering er tale om en mindre forøgelse af ejendommens eksisterende udhusareal. Herudover har ejerne løbende vedligehold af en forholdsvis stor grund (5,6 ha), hvorfor udhusbyggeri til opbevaring af nødvendige maskiner, redskaber og materialer, herunder træpiller til fyring, må betragtes som nødvendigt.
- Skuret er opført i tilknytning til ejendommens primære bebyggelse.
- Forøgelsen af udhusets samlede areal op til 84 m² vurderes ikke at ville påvirke Totterup Skovs eller Vesterindelukkes dyre- og planteliv.

³ Planloven § 36, stk. 1, nr. 8

⁴ Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38 af juli 2018 fra Erhvervsstyrelsen



Tilbygningen vurderes heller ikke at ville blokere eller forværre udsynet til skovene, primært fordi skuret kun kan ses fra Kulagervej i syd-sydøstgående retning, grundet placeringen ift. ejendommens primære bebyggelse samt havens omkransende beplantning.

- Grundet afstanden til det beskyttede vandløb Storkebæk, vurderes tilbygningen ikke at ville medføre en tilstandscændring.

Naboorientering

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da kommunen fandt at forholdet var af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzonemedarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1⁵. 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.

⁵ 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.

