



Kopi

Originalen er sendt til ejeren af ejendommen

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: sikyl@faxekommune.dk

Dato 24-01-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-22440-21

Landzonetilladelse til etablering af et maskin- og redskabshus, et udhus og en dyrehytte

Ejendommen: Matr.nr. 1g, Grunderup By, Kongsted
Beliggende: Bjerggårdsvej 1, Grunderup, 4683 Rønnede

Den 7. juni 2021 har du søgt om bygge- landzonetilladelse til at opføre et maskin- og redskabshus på 45 m², et udhus på 45 m², en dyrehytte på 45 m², en alukasse til lastbiler på 10 m², et brændeskur på 10 m², samt lovliggørelse af 5 eksisterende læskjul på 1,6 m² på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et maskin- og redskabshus på 45 m², et udhus på 45 m² og en dyrehytte på 45 m² på ovenstående ejendom som ansøgt. Det ansøgte brændeskur på 10 m², alukasse til lastbiler på 10 m² og 5 eksisterende læskjul på 1,6 m², er undtaget for kravet om landzonetilladelse og begrundelsen heraf fremgår i sagsvurderingen på side 4.

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 24. januar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. februar 2022. 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. Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Den ansøgte dyrehytte på 45 m² og udhus på 45 m², der fremgår



på kort 3 på side 4, skal enten fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

Redegørelse for sagen

Den 7. juni 2021 har du søgt om bygge- og landzonetilladelse til at opføre et maskin- og redskabshus på 45 m², et udhus på 45 m², en dyrehytte på 45 m², en alukasse til lastbiler på 10 m², et brændeskur på 10 m², samt lovliggørelse af 5 eksisterende læskjul på 1,6 m² på ejendommen Bjerggårdsvej 1, Grunderup, 4683 Rønnede.

Ifølge ansøgningsmaterialet og det der blev oplyst telefonisk den 6. januar 2022, ønskes brændeskuret på 10 m² opført ca. 3,5 meter syd fra bygning 2 jf. BBR (udhus) med henblik på, at skabe let adgang til brænde fra boligen.

Yderligere ønskes en alukasse til lastbiler på 10 m² at blive lagt ca. 25 meter nordøst fra boligen, for at skabe let adgang når der hentes redskaber som køreplader, jord og fliser fra den nordøstlige hovedvej, der skal benyttes til at vedligeholde ejendommen.

Herudover ønskes der opført en dyrehytte på 45 m² sydvest fra bygning 2 jf. BBR, som en fysisk udvidelse af den eksisterende dyrehytte på 15 m² (bygning 5 jf. BBR) med henblik på, at skabe plads til flere dyr i den samlede hytte om vinteren. Hytten ønskes opført som en rundbuehal i mørkegrønt stål, med port i den ene ende og gavl i den anden ende. Ifølge det Centrale Husdyrbrugsregister fra den 4. januar 2022 fremgår der, at der på ejendommen befinder et hobbydyrhold på i alt 9 geder og 7 får.

Ca. 35 meter nordvest fra boligen, ønskes der opført et udhus på 45 m² til opbevaring af dyrfoder om vinteren, og yderligere et maskin- og redskabshus på 45 m², til opbevaring af traktor og redskaber, som skal benyttes til at vedligeholde foldene på ejendommen. Begge udhuse ønskes opført som en rundbuehal i mørkegrønt stål, med port i den ene ende og gavl i den anden ende.

På ejendommen findes i alt 5 folde med ét tilhørende læskjul på 1,6 m² og højde på 80 cm på hver enkelte fold, hvor dyrene kan søge læ mod regn, sol og vind.

Ejendommen består af matrikel nr. 1g, der har et matrikulært areal på 4,68 ha og matrikel nr. 1d, som har et matrikulært areal på 1,96 ha. Begge matrikler er en samlet fast ejendom noteret som landbrugsejendom og ligger i det åbne land i landzonen. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

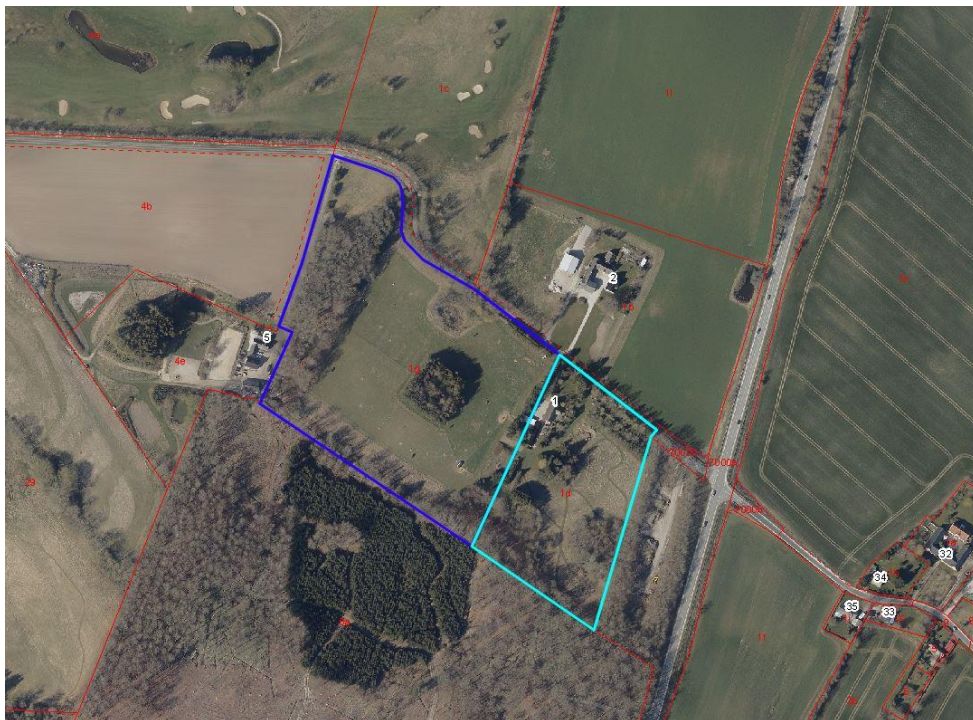
- Bygning 1 – Enfamiliehus på 147 m²
- Bygning 2 – Udhus på 100 m²
- Bygning 3 – Carport + værksted på 65 m²
- Bygning 4 – Drivhus på 10 m²
- Bygning 5 – Dyrehytte på 15 m²
- Bygning 6 – Overdækning på 15 m²

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som:

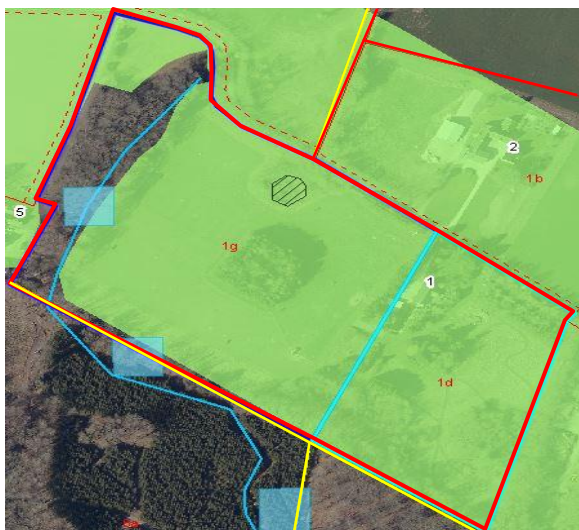


- Karakterområde for Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab
- Værdifuldt landbrugsområde
- Bevaringsværdigt landskab
- Større sammenhængende landskab

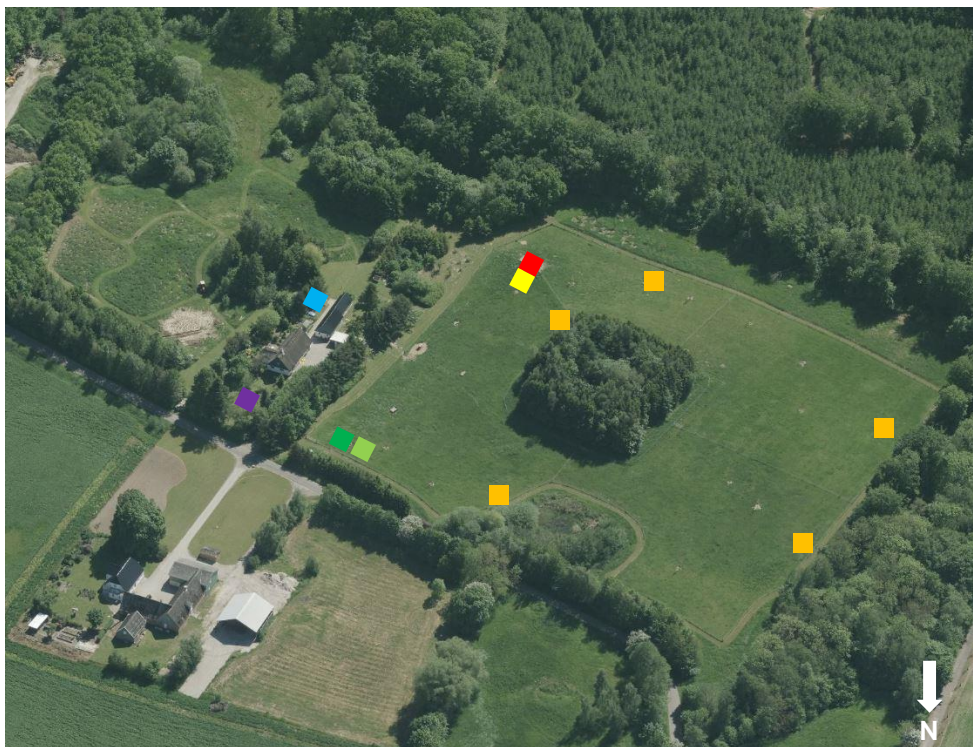
Yderligere er der på matriklen en beskyttet § 3 sø, beskyttede stendiger, et beskyttet vandløb, lavbundsarealer og skovbyggelinje.



Kort 1: Oversigt over matrikel nr. 1g (blå) og matrikel nr. 1d (rød) på Bjerggårdsvej 1, Grunderup, 4683 Rønnede Faxe set fra 2021



Kort 2: Oversigt over beskyttede stendiger (gule linjer), beskyttede § 3 sø (sort skravering), lavbundsarealer (røde firekanter), beskyttede vandløb (røde linjer) og skovbyggelinjer (grønne afmærkninger).



Kort 3: Oversigt over placeringerne for de ansøgte byggerier, herunder maskin- og redskabshuset (mørkegrøn), udhuset (lysegrøn), den eksisterende dyrehytte (rød), den nye dyrehytte (gul), alukassen (lilla), brændeskuret (blå) og de eksisterende læskjul (orange). Placeringerne på kortet er vejledende.

Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen ligger i det åbne land i landzonen, er den underlagt landzonebestemmelserne i Planloven. Hertil følger der, at der i landzoner ikke må opføres ny bebyggelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Yderligere følger der, at der i landzoner ikke kræves landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², som ligger i tilknytning til ejendommens primære bebyggelsesareal. Generelt følger der yderligere af landzonebestemmelserne, at det åbne land som udgangspunkt skal friholdes for spredt bebyggelse.

På baggrund af sagsredegørelsen har Faxe Kommune derfor vurderet, at det ansøgte udhus på 45 m² samt maskin- og redskabshus på 45 m² kræver landzonetilladelse, fordi de ønskes opført på den anden side af et læhegn i forhold til de øvrige eksisterende bygninger på ejendommen, og derfor ikke vil ligge i visuel tilknytning til disse. Dog kan de to ansøgte bygninger tillades, da de er nødvendige for opbevaring af dyrfoder om vinteren, samt traktor og redskaber, der skal benyttes til at vedligeholde foldene på ejendommen. Yderligere er placeringen for bygningerne nødvendig, for at skabe let adgang når der hentes dyrfoder og redskaber fra den nordøstlige hovedvej. Efter opførelsen vil begge bygninger ikke umiddelbart være synlige set fra naboejendommene.

Faxe Kommune vurderer yderligere, at de eksisterende læskjul på ejendommen ikke kræver landzonetilladelse, da disse ikke betragtes som bygninger og deraf ikke falder inde under kravet om landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1. Det samme gælder for den ansøgte alukasse på 10 m².



Yderligere har Faxe Kommune vurderet, at den ansøgte dyrehytte på 45 m² kræver landzonetilladelse, da denne ønskes opført som en fysisk udvidelse af den eksisterende dyrehytte på 15 m² (bygning 5 jf. BBR), så begge bebyggelser tilsammen udgør 60 m² og heraf ikke vil falde inde under undtagelsen om kravet til landzonetilladelse. Dog kan dyrehytten tillades, da den er nødvendig for at skabe plads til flere dyr om vinteren og heraf leve op til kravene for god dyrevelfærd.

I henhold til det ansøgte brændeskur, kræves der ingen landzonetilladelse, da dette er under 50 m² og ønskes opført i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal, således at ejendommens bebyggelsesareal fortsat udgør en hensigtsmæssig helhed ud fra et landskabeligt hensyn og samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Faxe Kommune har hertil vurderet, at det ansøgte ikke vil stride mod kommuneplanens retningslinjer, de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager og, at der ikke er landskabelige, naturmæssige eller landbrugsmæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til Planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Sinan Koylu
Landzonemedarbejder



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.

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.

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.



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 videregiver 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.

