



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: mleis@faxekommune.dk

Dato 15-05-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10710-20

Landzonetilladelse til privat shelter på 20 m²

Ejendommen: Matr.nr. 3b Svennerup By, Kongsted
Beliggende: Borupvej 62, 4683 Rønnede

Du har den 30. april 2020 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et privat shelter på 20 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ovennævnte private shelter på 20 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 15. maj 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. juni 2020. 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.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,5. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 254 m².
- Bygning 2: Anneks i tilknytning til helårsbolig på 79 m².
- Bygning 3: Carport (udhus) på 75 m².
- Bygning 4: Bygning til lager (erhverv) på 107 m².
- Bygning 5: Drivhus (udhus) på 11 m².

Du har ansøgt om opførelse af shelter på 20 m² (5 x 4 meter) med en maksimal højde på 1,9 meter. Shelteret bygges i runde træstammer og

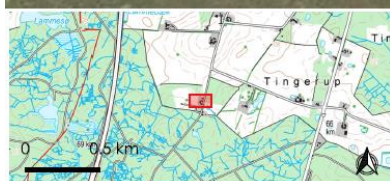
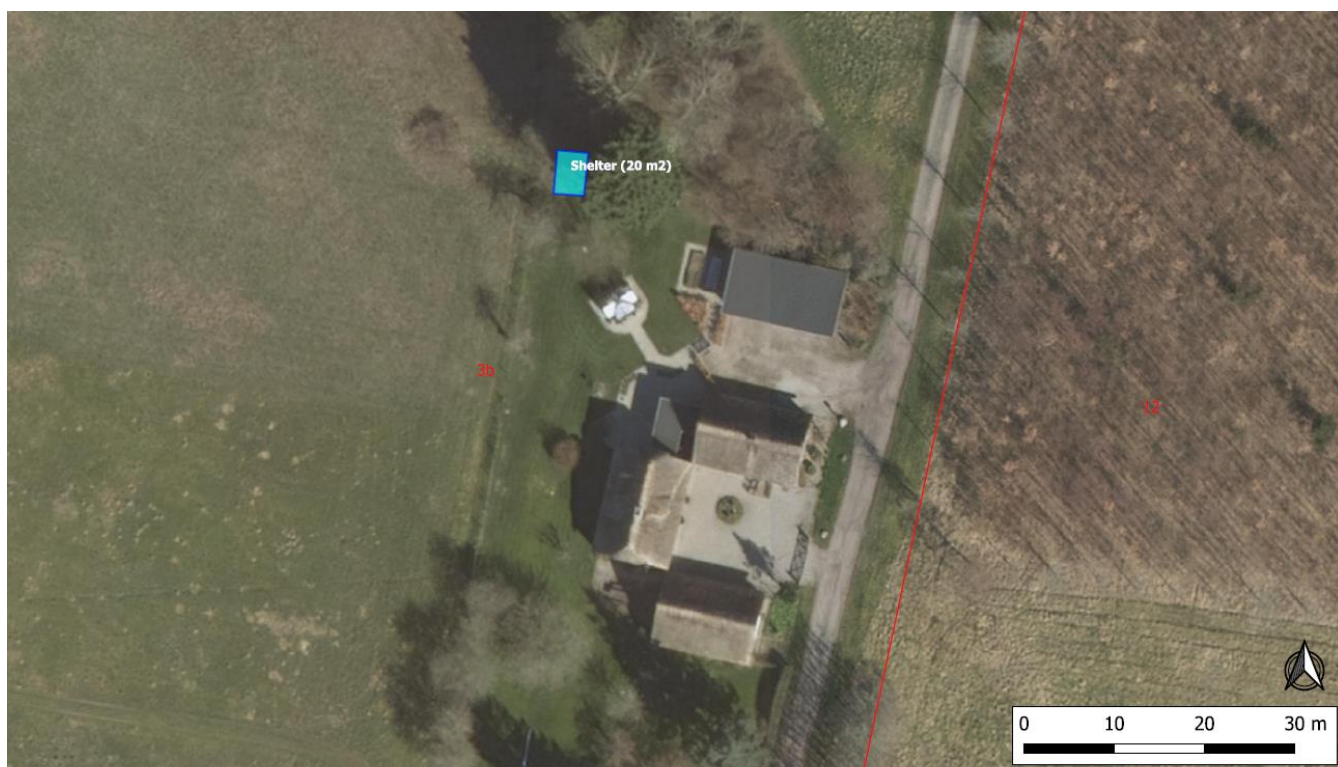


med græstag. Shelteret bliver åbent i en af sider og lukket i de andre (uden vinduer). Til reference har du fremsendt Foto 1.

Du har oplyst at shelteret vil blive opført ca. 25 meter fra ejendommens eksisterende primære bebyggelsesareal bestående af bygning 1 og 2 indenfor ejendommens haveafgrænsning på placeringen anvist på Kort 1.



Foto 1: Referencebillede for det ansøgte shelter på 20 m²



Signaturforklaring

- Shelter (20 m²)
- Matr.nr. og skel

Kort udarbejdet i QGIS af Morten L. Storgaard
Landskabsmedarbejder, Faxe Kommune
Tlf. 24 85 49 73
E-mail: mleis@faxekommune.dk

Kort 1: Oversigtskort over ejendommen Borupvej 62, 4683 Rønnede med indtegnede placering af ansøgte shelter på 20 m²



Landskabskarakteranalyse

Shelteret opføres i et område beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 10 – Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab, delområde M3.

Landskabet er præget af det karakteristiske kuperede terræn og en veksling mellem mange skovområder samt åbent landbrugslandskab. Delområdets landskab skal vedligeholdes ved opretholdelse af de tætliggende mindre landejendomme, ekstensivt anvendte jordlodder og mange små søer.

Karakteranalysen bemærker at de bugtede veje, der følger terrænets form, bør opretholdes for at dødislandskabet understreges. Det er ligeledes karakteristisk at delområdet indeholder mange landejendomme med forholdsvis små gårde. Det anbefales at fremtidige store landbrugsbygninger undgås eller indpasses i landskabet i forhold til terræn, beplantning, anden bebyggelse m.v.

Større sammenhængende landskab

Shelteret opføres i et område udpeget som større sammenhængende landskab i Faxe Kommuneplan 2013.

Faxe Kommune har udpeget de to større sammenhængende landskaber: Kystlandet fra Vemmetofte til Præstø Fjord og Højlandet fra fjorden til højlandet syd for Rønnede med det formål at bevare og forbedre kvaliteten af de karakteristiske og oplevelsesrige landskaber og landskabselementer. Ansøgte shelter er beliggende i Højlandet.

Det fremgår bl.a. af kommuneplanens retningslinje nr. 1 for udpegningen: *"[...] I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer sikres."*

Særligt bevaringsværdigt landskab

Shelteret opføres i et område udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab i Faxe Kommuneplan 2013. Shelteret opføres ikke nær eller indenfor den tilhørende områdeudpegnings for særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Med afsæt i Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse, er de landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlaget endnu er bevaret, og hvor man kan opnå en særlig æstetisk landskabelig oplevelse udpeget som særligt bevaringsværdige landskaber.

Det fremgår bl.a. af kommuneplanens retningslinje nr. 1 for udpegningen: *"[...] I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer sikres."*

Områder til potentiel ny natur

Shelteret opføres i et område udpeget som område til potentiel ny natur i Faxe Kommuneplan 2013.

Områder til potentiel ny natur er overvejende udpeget de steder, hvor koncentrationen af landskabelige og naturmæssige udpegninger er stor. Områderne er også udpeget for deres optimale muligheder for at



sammenbinde eksisterende naturområder og derigennem forøge naturkvaliteten.

Det fremgår bl.a. af kommuneplanens retningslinje nr. 2 for udpegningen:
"[...] der skal tages hensyn til naturværdierne ved ændring af arealanvendelsen til andre formål end jordbrug. Eksisterende natur skal bevares og mulighederne for at genskabe nye naturarealer bør ikke forringes."

Regionalt geologisk interesseområde

Shelteret opføres i et område udpeget som geologisk interesseområde i Faxe Kommuneplan 2013.

De geologiske interesseområder er udpeget og skal søges bevaret til undervisning, forskning og formidling om den danske geologiske undergrund, som ligger under muld- og kulturlag.

Det fremgår bl.a. af kommuneplanens retningslinje nr. 1 for udpegningen:
"Landskabets dannelsesformer må kun sløres af byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning m.v. hvis en alternativ placering ikke er mulig. Råstofgravning må kun ske, hvis det ikke er i modstrid med de geologiske interesser."

Lovgrundlag

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36 – 38 der undtager en række forhold fra krav om landzonetilladelse.

Opførelse af garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger (småbyggeri) på højst 50 m², kræver ikke forudgående landzonetilladelse, såfremt disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Undtagelsen for småbyggeri efter § 36, stk. 1, nr. 8 kan imidlertid ikke fortolkes udvidende til også at omfatte shelters, jf. vejledning i landzoneadministration¹. Derfor kræver shelters altid forudgående landzonetilladelse.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående redegørelse ikke at projektet tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Shelteret opføres indenfor ejendommens haveafgrænsning med en afstand på 25 meter til ejendommens primære bebyggelsesareal. Bygningen vurderes dermed at opføres i tilknytning til ejendommens primære bebyggelsesareal/bygningssæt.

¹ S. 28 i "Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34 – 38 fra juli 2018. Erhvervsstyrelsen."



- Shelteret vurderes ikke at være i strid med de landskabelige og geologiske beskyttelsesinteresser i området. Faxe Kommune har i denne vurdering lagt særlig vægt på:
 - At shelteret er omgivet af tæt skovbeplantning, krat og læhegn mod nord, syd, øst og vest, der obstruerer indkigget på ejendommen. Samtidigt er shelteret af forholdsvist begrænset størrelsesmæssigt omfang (20 m²). Bygningen vurderes således ikke at ville sløre de landskabelige udsigtskiler i delområdet eller den generelle oplevelse af delområdets karakteristiske bugtede terræn.
 - Shelteret vurderes ikke at ville sløre delområdets karakteristiske bugtede veje og oplevelsen af landskabet herfra særligt henset bygningens størrelse og afstanden til Borupvejen (ca. 35 meter).
 - Shelteret udføres i naturlige farver og materialer, der ikke forstyrrer oplevelsen af landskabet.
- Shelteret vurderes ikke at ville forringe muligheder for at skabe ny natur eller sammenbinde eksisterende natur mærkbart. Der er i denne vurdering lagt særlig vægt på:
 - At shelteret opføres i tilknytning til ejendommens beboelseshus og inden for haveafgrænsningen.
 - At shelteret ikke opføres i et udpeget lavbundsområde eller potentielt vådområde.
 - Shelterets begrænsede størrelsesmæssige omfang.
Bygningen vurderes at kunne sidestilles med et mindre udhusbyggeri, der normalt er tilladt at opføre på den valgte placering.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune fandt forholdet af underordnet betydning for naboer.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.

