



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: 13. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-30-23

Landzonetilladelse til diverse udhusbygninger

Ejendommen: Matr.nr. 11a, Lysholm By
Beliggende: Lysholm Alle 101, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 15. februar 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af diverse udhusbygninger og containere.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af diverse udhusbygninger og containere.

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 13. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. januar 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Containerne skal være fjernet **senest den 1. december 2024**. Der skal fremsendes dokumentation på dette til landzone@faxekommune.dk.

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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

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

I forbindelse med ansøgning om udvidelse af udhusarealet på ejendommen af den 15. februar 2023, er Faxe Kommune blevet opmærksom på forhold som kræver lovliggørelse. Der er etableret flere småbygninger i årenes løb, som kræver landzonetilladelse.

Tilbygning til bygning 2 - skur (grøn på figur 1)

Der er i 2004 tilbygget cirka 10 m² skur på den eksisterende garage.

Containere (lilla på figur 1)

Der er opstillet to containere af omtrent 6 meter x 2,5 meter pr. stk. Ansøger har oplyst, at de vil blive fjernet på sigt, da de blot er til midlertidig opbevaring. Der vil blive stillet vilkår om, at de skal være fjernet senest 1. december 2024.

Tilbygning til bygning 4 - udhusbygning (orange på figur 1)

Bygning 4 er haveskur + overdækning: hhv. 32 m² og 29 m², opført hhv. i ca. 2011 og 2016. Tilbygningen er omtrent 2,6 m høj.



Figur 1 - Med grøn er markeret bygning 2, som der er tilbygget til. Med lilla ses de to containere. Med orange er udhusbygningen markeret.



Figur 2 - Med grøn er indtegnet de dele af udhusbygningerne som kræver lovliggørende landzonetilladelse

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1788 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 107 m² med samlet boligareal på 157 m²
- Bygning 2: Garage på 47 m²
- Bygning 3: Udhus på 10 m²
- Bygning 4: Udhus på 44 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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Udhusarealer der udvides til at være mere end 50 m² samlet set, kræver landzonetilladelse.

Det samme gør midlertidig opstilling af containere til opbevaring, hvis de opstilles i mere end 6 uger ad gangen.

Der kan som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til permanent at opstille containere i landzonen, da de ikke kan sidestilles med udhusareal grundet deres udseende.

Ansøger har forklaret at der er behov for containerne i en periode, til der er fundet et andet sted til opbevaring.

Faxe Kommune stiller vilkår om, at containerne er fjernet senest den 1. december 2024.

De resterende udhusbygninger der kræver lovliggørende landzonetilladelse vurderes ikke at overstige hvad der kan forventes tilladelse til i et område uden væsentlige landskabelige udpegninger.

Der kan dog ikke forventes tilladelse til mere udhusareal, hvis der søges på et senere tidspunkt.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at du burde gennemgå dine BBR-oplysninger for at sikre at de står korrekt.

Ved søgning på arter.dk, er der ikke fundet nogen bilag IV arter i nærheden.

Nærmeste Natura 2000 områder er Susåen cirka 2,7 km vest for.

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 grundet den store afstand.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

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 Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

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.