



Kopi

Original sendt til ansøger

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: 21. september 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-22463-21

Landzonetilladelse til lovliggørelse af container

Ejendommen: Matr.nr. 1A, ST. TORØJE BY, SMERUP
Beliggende: Nordhøjvej 10, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 21. september 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af en container på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til at beholde containeren på nedenstående vilkår.

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 21. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. oktober 2023. 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:

- Containerens facader og tag beklædes, så den ligner et udhus. Den skal beklædes med samme farver som udhuset syd for.
- Containerens skal være beklædt, så den ligner et udhus senest et år efter denne tilladelse er endeligt gyldig, altså senest den 19. oktober 2024. Fotodokumentation skal fremsendes til Faxe Kommune på landzone@faxekommune.dk

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

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

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

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet umiddelbart efter klagefristen på denne landzonetilladelse udløber.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om lovliggørende tilladelser til et udhus og en container. Bygningernes placering ses af kort 1 nedenfor.

Du har oplyst, at udhuset er et træhus fra år 2000, der benyttes til haveredskaber, værktøj og opbevaring. På grund af udhusets alder på cirka 23 år har Faxe Kommune vurderet, at der er tale om "indrettelseshensyn" i landzonesagen. Det betyder, at bygningen har stået så længe uden klager fra naboer eller henvendelser fra kommunen, at ejeren har en berettiget forventning om, at udhuset kan betragtes som lovligt. Derfor kræver udhuset ikke landzonetilladelse.

Du har om containeren oplyst, at den er opstillet i 2020 og ønskes bibeholdt permanent på ejendommen til opbevaring.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen, som har to adresser og to boliger: Nordhøjvej 8 og 10. Med gule markeringer er vist udhuset og containeren.

Ejendommen ligger i landsbyen St. Torøje og er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 3757 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Et dobbelthus med et samlet boligareal på 354 m²
- Bygning 2 – En carport på 19 m²
- Bygning 3 – Et udhus på 68 m²
- Bygning 4 – Et udhus på 12 m²

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

- En del af den afgrænsede landsby St. Torøje (kommuneplanramme Å-BE16). Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at:
”Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur – se generelle rammer. Der bør fortsat være mulighed for huludfyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Den eksisterende beplantning og bebyggelsesstrukturen, der er karakteriseret ved store grønne arealer ud mod Toften og Kærsvænget bør søges bevaret.”
- Et kulturmiljø, hvor oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet skal sikres.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Faxe Kommunes vurdering

Som beskrevet ovenfor har Faxe Kommune vurderet, at udhuset ikke kræver landzonetilladelse på grund af indrettelseshensyn.

Faxe Kommune tillader normalt ikke opstilling af permanente containere på ejendomme i landzone, da de betragtes som skæmmende. Der kan dog i nogen tilfælde gives tilladelse til at beholde containeren som udhus med vilkår om, at denne beklædes, så den også ligner et udhus. Du har i den forbindelse oplyst, at du vil beklæde containeren med brædder og male dem svenskrøde, så containeren ligner udhuset ved siden af.

Containeren er placeret så den ikke ses udefra Nordhøjvej, som er den gennemgående vej gennem landsbyen. Det vurderes derfor, at når containeren er beklædt, så den ligner et udhus, så vil den ikke længere skæmme landsbyen og det samlede kulturmiljø. Den er placeret i tilknytning til dobbelthuset på ejendommen og indenfor havearealet.

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 været sendt i naboorientering 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:

- Ejendommens øvrige ejere
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
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.