



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: 19-06-2019
j./sagsnr.: 01.03.03-P19-29453-19

Lovliggørende landzonetilladelse til to læskure og en overdækning til maskiner

Ejendommen: Matr.nr. 11b Turebyholm Hgd., Tureby
Beliggende: Oksholmvej 6, 4682 Tureby

Du har den 10. april 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til to læskure på hhv. 17 m² og 28 m² samt en overdækning til maskiner på 86 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte overdækning. Der gives samtidigt tilladelse til de to overnævnte læskure såfremt afgørelsens nedenstående vilkår efterleves.

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 19. juni 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. juli 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Ejer foranlediger inden for 12 uger fra klagefristens udløb (senest d. 9. oktober 2019) de to læskure flyttet til en placering indenfor afgrænsningen markeret på Kort 2. Alternativt kan læskurene rives ned og fjernes helt fra ejendommen inden for samme frist.

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 byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 8,25 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 149 m²
- Bygning 2: Kombineret lager- og kontorbygning med boligareal på samlet set 142 m² (boligareal udgør 21 m²)
- Bygning 3: Drivhus (udhus) på 11 m²
- Bygning 4: Carport (udhus) på 36 m²

Herudover er der følgende uregistrerede bygninger på ejendommen:

- Ureg. bygn. 1: Overdækning til maskiner (udhus) på 86 m².
- Ureg. bygn. 2: Havepavillon (udhus) på 6 m².
- Ureg. bygn. 3: Læskur vest for stuehuset (udhus) på 17 m².
- Ureg. bygn. 4: Læskur øst for stuehuset (udhus) på 28 m².

Alle ovennævnte bygningers omtrentlige placeringer kan ses på Kort 1.

Af ovennævnte byggeri kræves der lovliggørende landzonetilladelse til overdækningen til maskiner på 86 m² og de to læskure på hhv. 17 m² og 28 m² (uregistrerede bygninger 1, 3 og 4).

Ejer har oplyst at overdækningen til maskiner er beklædt på tre sider med facader og tag i grå stålpladser. Overdækningens makshøjde er 3,8 meter. Ud fra en gennemgang af satellitfotos vurderer Faxe Kommune, at overdækningen er opført i perioden 2008 – 2010.

Ejer har oplyst, at læskurene begge er opført i 2008 og udført i rug lærkeplanker med bark. Skurene primære formål er tænkt som læ for fritgående heste på ejendommen.



Kort 1: Oversigtskort der viser ejendommens registrerede og uregistrerede bygninger



Landskabskarakter

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 3 – Turebyholm herregårdslandskab, delområde M2.

Landskabet i delområdet er overordnet set karakteriseret ved sit tydelige herregårdspræg med skovbryn, enkeltstående træer og store markflader.

Oplevelsen er samtidigt påvirket af motorvejen (Sydmotorvejen) og landevejen (Vordingborgvej), der gennemskærer området.

Karakteranalysen anbefaler at bebyggelsesstrukturen vedligeholdes ved ikke at øge ejendommens bebyggelsesgrad og at byggeri bør tilpasses og opføres med respekt for kulturmiljøet. Det lokale landskab omkring ejendommen er i høj grad påvirket af Sydmotorvejen og Vordingborgvej grundet sin placering mellem de to vejstrækninger.

Særligt værdifuldt landbrugsområde (SVL)

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Lovgrundlaget

Der kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende udhusbygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til en ejendoms eksisterende bygningssæt og byggeriet ikke medfører oprettelsen af en ny bolig.¹

Der kan normalt meddeles landzonetilladelse til udhusbygninger i størrelsesordenen 50 - 100 m², når disse opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningssæt og ikke medfører oprettelsen af en ny bolig, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen.²

Gældende praksis fastsætter en vejledende afstand for tilknytningsbegrebet på 20 meter fra ejendommens primære bygningssæt. Begrebet er dog genstand for en skønsmæssig vurdering. En myndighed kan derfor med afsæt i terræn og andre forhold i det lokale landskab vurdere, at en bygning trods en afstand større end 20 meter, må betragtes som opført i visuel tilknytning til ejendommens eksisterende bygningssæt.

Møde med ejer d. 4. april 2019: Muligheder for lovliggørelse af læskure

To repræsentanter fra Faxe Kommune afholdt et møde d. 4. april 2019 med ejer Martin Arnet. Formålet med mødet var at afklare anvendelsen, størrelsen og placeringen af en række bygninger på ejendommen.

Kommunens repræsentant fra landzoneteamet uddybede bl.a., at læskurenes placering hhv. ca. 126 meter og 127 meter fra det eksisterende bygningssæt ikke ville kunne lovliggøres efter gældende praksis omkring tilknytningsbegrebet.

To alternativer til lovliggørelsen blev præsenteret for ejer:

- A. Læskurene flyttes til en placering indenfor 20 meter fra det eksisterende bygningssæt eller til en placering, hvor læskurene opleves som opført i visuel tilknytning til bygningssættet.
- B. Læskurene nedrives og bortskaffes fra ejendommen.

Til præsentationen af alternativ A skitserede kommunens repræsentant en afgrænsning for den visuelle tilknytning for læskurene, der er gengivet på

¹ Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8

² Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38 af juli 2018 fra Erhvervsstyrelsen, s. 28.



Kort 2. Inden for denne afgrænsning, er det Faxe Kommunes vurdering, at læskurene vil stå i visuel tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsæt og dermed lovligt vil kunne genopføres uden krav om landzonetilladelse.³



Kort 2: Kort der viser afgrænsningen af visuel tilknytning på ejendommen

Faxe Kommunes vurdering

Overdækningen til maskiner på 86 m²

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at overdækningen til maskiner på 86 m² tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage.

Dette skyldes at:

- Overdækningen er opført i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsæt.
- Faxe kommune vurderer at driften af ejendommen vil kræve maskiner, og at dedikeret opbevaringsplads er nødvendig. Ejer skal vedligeholde en forholdsvis stor grund (8,25 ha) og har et begrænset udhusareal (98 m²) til rådighed.
- Faxe Kommune vurderer at overdækningen er opført med respekt for det omkringværende landskab og kulturmiljø, da den er velafskærmet med beplantning mod syd og beplantningen langs Sydmotorvejen mod nord. Overdækningen vurderes således tilstrækkeligt afskærmet fra de mest oplagte indsigtsvinkler på ejendommen.

Læskurene på hhv. 17 m² og 28 m²

Såfremt det opstillede vilkår efterleves, vurderer Faxe Kommune ikke at læskurene på hhv. 17 m² og 28 m² tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

³ Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8



Efter aftale med ejeren foranlediges de to læskure enten flyttet til en placering indenfor afgrænsningen markeret på Kort 2 eller nedrevet og fjernet helt fra ejendommen. Således vil læskurene enten flyttes til en lokalitet, hvor de er undtaget for landzonetilladelse⁴ eller helt fjernes fra ejendommen.

Naboorientering

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

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder

⁴ Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8



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.

