



Kopi

Original er sendt til ejendommen ejer

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:

56 20 37 53

Mail:

snrfo@faxekommune.dk

Dato

19-03-2020

j./sagsnr.

01.03.03-P19-29476-19

Landzonetilladelse til sammenbygget ladebygning og læskur

Ejendommen: Matr.nr. 2f St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Præstemarksvej 16, 4653 Karise

Du har den 30. april 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en allerede opført bygning, der fungerer som lade og læskur.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til en kombineret lade og læskur på i alt 126 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 19. marts 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. april 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:

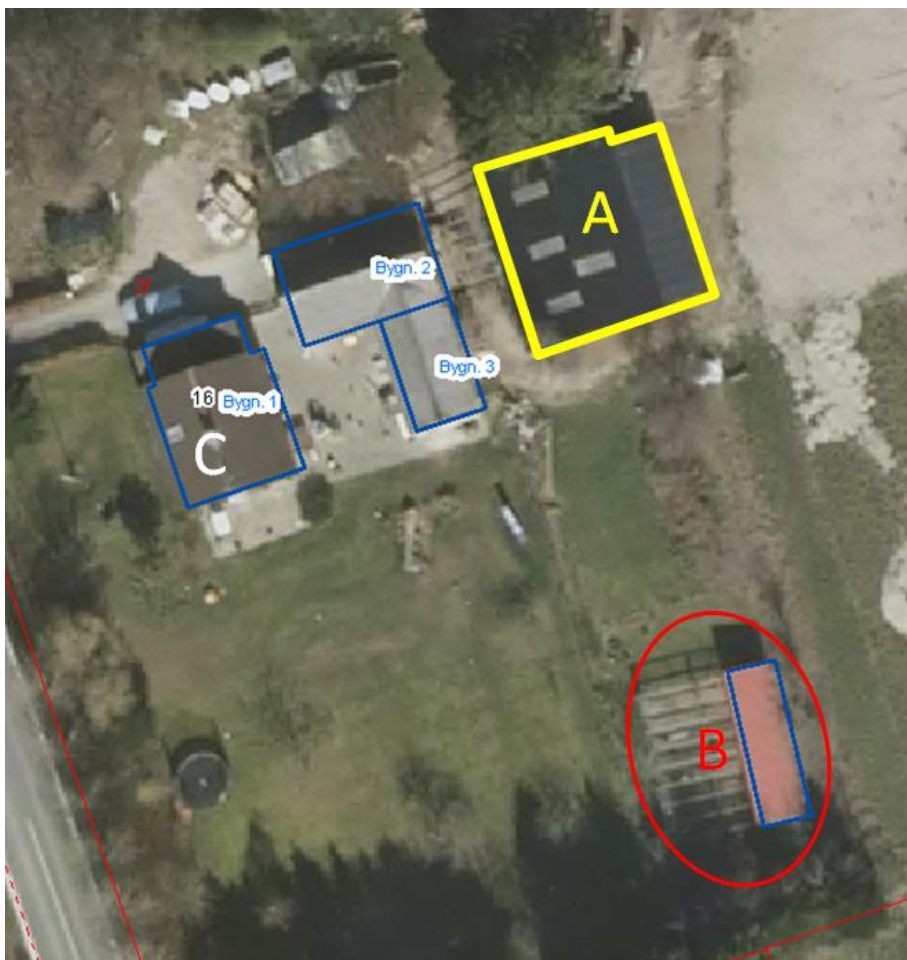
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Byggetilladelsen er søgt og byggesagen behandles umiddelbart efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse, hvis der ikke er indkommet klager.

Redegørelse for sagen

På din ejendom Præstemarksvej 16 er der blevet opført en ladebygning på 96 m² som benyttes til maskiner til vedligehold af ejendommens arealer. Bygningen er 12 meter lang og 8 meter bred. Væggene er udvendigt beklædt med røde stålplader, mens taget er beklædt med sorte stålplader og lysplader. På siden af bygningen er der opført et læskur på 10 meter i længden og 3 meter i bredden, som benyttes til ejendommens heste. Bygningerne på ejendommen kan ses på kort på næste side. Den kombinerede lade og læskur er markeret med et gult A.





Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Præstemærksvej 16. Med gult A er vist den lade- og læskursbygning, som denne landzonetilladelse omhandler. Med rødt B er vist et hønsehus, som ikke kræver landzonetilladelse, men som der er søgt om lovliggørende byggetilladelse til. Med hvidt C er vist ejendommens hus, som der er ansøgt om byggetilladelse til at udvide.

Som en del af projektet er der også søgt om lovliggørelse af et eksisterende hønsehus på 23 m² (markeret med et rødt B) og om byggetilladelse til udvidelse af huset på ejendommen (markeret med et hvidt C). Disse to forhold kræver ikke landzonetilladelse¹, og vil derfor udelukkende blive behandlet i den efterfølgende byggesagsbehandling.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 118 m²
- Bygning 2 – Udhus på 60 m²
- Bygning 3 – Udhus på 40 m²
- Bygning 4 – Bygning under sagsbehandling (den sammenbyggede lade og læskursbygning, som denne landzonetilladelse omhandler.)
- Bygning 5 – Bygninger under sagsbehandling (hønsehus, som ikke kræver landzonetilladelse)

¹ Hønsehuset kræver ikke landzonetilladelse, da udhusbygninger på under 50 m² der ligger i tilknytning et enfamilieshus ikke kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8.

Tilbygningen til huset kræver ikke landzonetilladelse, da man uden landzonetilladelse kan til- og ombygge sit helårshus op til et samlet areal på 500 m² jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 10



Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som:

- område til potentiel ny natur (den østlige del af ejendommen)
- regionalt geologisk interesseområde (hele ejendommen)
- område, hvor skovrejsning er uønsket (hele ejendommen)
- støjzone på 50 meter langs Præstemarksvej
- særligt bevaringsværdigt landskab (hele ejendommen)
- særligt værdifuldt landbrugsområde (hele ejendommen)
- vådområde og lavbundsareal (den østlige del af ejendommen)

Herudover er den østligste del af ejendommen beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet mose ned mod Stevns Å, som er udpeget som beskyttet vandløb.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 7: "Stevns ådal og morænelandskab", delområde M2. Om området står blandt andet:

"Landskabet omkring Stevns Å og ådalen skal beskyttes. Ådalen udgør et væsentligt delområde i dette karakterområde og er sårbar overfor ændringer, der slører terrænformen og det naturmæssige præg."

Og

"Ådalen og dalsiderne skal friholdes for bebyggelse, mens ubenyttede bygninger til områdets gårde og landejendomme med fordel kan fjernes."

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det som udgangspunkt tilladelse fra kommunen, hvis man vil bygge nyt, udstykke eller ændre anvendelsen af eksisterende bygninger eller arealer. Der er en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, men Faxe Kommune vurderer ikke, at det ansøgte projekt faldet under nogen af undtagelserne af følgende årsager:

- Udhuse, der er under 50 m² og ligger i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen kræver ikke landzonetilladelse. Den ansøgte lade og læskur er sammenbygget og bygningen er på i alt 126 m².
- Bygninger der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugsdrift på en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse. Der drives ikke landbrugserhverv på ejendommen, hvorfor bygningen ikke kan være erhvervsmæssigt nødvendig.

Bygningen kræver således landzonetilladelse.

Efter praksis skal kommunen være tilbageholdende med at give tilladelse til større udhusbygninger. Dette gælder især, hvis der i forvejen er en betydelig udhusmængde på ejendommen.

Du har i ansøgningen redegjort for, at det er nødvendigt at have landbrugsmæssigt maskineri til at holde den store ejendom og at de eksisterende udhusbygninger på ejendommen ikke har en tilstrækkelig loftshøjde til at de kan benyttes til traktor mm.



Ladebygningen er opført nær ved ejendommens øvrige bygninger og udenfor det skrånende areal, der udgør ådalen ned mod Stevns Å. Det er på denne baggrund Faxe Kommunes vurdering, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til ladebygningen.

Faxe Kommune har i øvrigt praksis for at tillade mindre læskure og staldbygninger i tilknytning til den øvrige bebyggelse i det åbne land. Det er Faxe Kommunes vurdering, at læskuret med sin placering op ad (og sammenbygget med) laden, er placeret på en sådan måde, at landskabet og ådalen ikke skæmmes.

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 modtaget besked fra naboerne som oplyser, at de ikke har kommentarer til projektet.

Faxe Kommune gør i øvrigt opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til yderligere store udhuse på ejendommen i fremtiden.

Faxe Kommune beklager i øvrigt den lange sagsbehandlingstid.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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.

