



Kopi
Original sendt til ejendommens 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: 56203019
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 21-12-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29492-19

Lovliggørende landzonetilladelse til container som udhus

Ejendommen: Matr.nr. 6n Ås By, Ø. Egede
Beliggende: Skovkilevej 2, 4640 Faxe

Du har den 8. august 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en container, som du har opstillet på din ejendom og som du benytter som udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til den opstillede container, der benyttes som udhus på betingelse af, at nedenstående vilkår overholdes.

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. december 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. januar 2020. 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:

- Containeren skal fortsat være beklædt med træbeklædning på syd- og østsiderne, så den ligner et udhus.
- Denne tilladelse erstatter landzonetilladelsen af 27. november 2020. Den tidligere landzonetilladelse er derfor ugyldig.

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 ansøgt og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog i juni 2019 en anmeldelse fra en af dine naboer om, at du havde sat en container på din ejendom. Faxe Kommune kontaktede dig herefter og oplyste, at containeren skulle lovliggøres enten ved at søge om tilladelse til den eller ved at fjerne den fra ejendommen.

På denne baggrund ansøgte du i august måned 2019 om tilladelse til containeren. Du oplyste i den forbindelse, at containeren skal benyttes som udhus, at dit eksisterende udhus var i dårlig stand og at det i øvrigt var for småt til at dække dit behov. Du erstattede derfor skuret med containeren og har nu revet skuret ned. Containeren er 12 meter lang, 2,5 meter bred og 2,6 meter høj, i alt 30 m².

Du modtog herefter som ejer af ejendommen en partshøring med et udkast til afslag på landzonetilladelsen. Udkastet var begrundet med, at containeren ikke visuelt ligner et udhus, og at den derfor i sin daværende form havde en negativ påvirkning på landskabet.

Du spurgte herefter ind til muligheden for at beklæde containeren med træ, så den kom til at fremstå mere som et udhus. Du blev oplyst, at hvis du visuelt kunne få containeren til at fremstå som et udhus, så kunne Faxe Kommune være indstillet på at give lovliggørende landzonetilladelse til projektet.

Den 13. oktober 2020 besigtigede Faxe Kommune din ejendom. Containeren er nu beklædt med træ på to sider (mod syd og øst) mens enden ind mod din egen bolig med døren i og nordsiden ind mod hækken stadig fremstår som en container. Træsiderne er malet i svenskrød. Containerens hjørner og kanter er malet sorte. Hækken har en højde, der næsten skjuler containeren.



Foto 1 – Containeren set fra sydvest.



Foto 2 – Containeren set fra sydøst

Sagen har været sendt i naboorientering i august 2019 i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Faxe Kommune modtog under naboorienteringen og efterfølgende kommentarer fra en ejer af ejendommen Overdrevsvej 65. Naboen kommenterede på, at containeren kan ses fra deres vinduer og at de derfor klager. I øvrigt kommenterede naboen, at containerens placering er mere visuelt generende for dem, end placeringen af ejendommens tidligere udhus.

Du har efterfølgende ansøgt om endnu et udhus på 38 m², som ikke krævede landzonetilladelse. Du har derfor fået byggetilladelse til denne bygning (bygning 2 jf. BBR og kort 1).

Den 27. november 2020 fik du en lovliggørende landzonetilladelse til containeren. Af tilladelsen fremgik det fejlagtigt, at containeren også var beklædt og malet på nordsiden. Faxe Kommune er efterfølgende blevet kontaktet af naboen, som har gjort opmærksom på, at dette ikke er tilfældet. Faxe Kommune har fået bekræftet, at containeren ikke er beklædt på nordsiden ved en forbiørsel af ejendommen samt ved telefonisk af dig. Landzonetilladelsen fra november er derfor blevet trukket tilbage den 21. december 2020 og erstattet af denne landzonetilladelse.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 847 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig på 68 m²
- Bygning 2 – Udhus på 38 m²

Bygningernes og containerens placering på grunden kan ses på kort 1 på næste side.





Kort 1 – Ejendommen Skovkilevej 2. Containeren er vist med en gul markering.

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

- Friluftsområde: Et område hvor de rekreative værdier med fordel kan øges.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde: Et område, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Ovenstående udpegninger har ikke betydning i denne konkrete sag.

Herudover er dækkes ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af skovene Hundemose Skov og Skovvænger.

Faxe Kommunes vurdering

Det fremgår af gældende lovpraksis, at selvom en container rent funktionelt kan sidestilles med et udhus, kan den ikke sidestilles med et udhus rent visuelt¹. Containere er således ikke omfattet af den undtagelsesbestemmelse i planloven, som giver mulighed for, at man kan opstille udhuse på op til 50 m² i tilknytning til sin bolig uden landzonetilladelse². Opstilling af containere i en varig periode på mere end 6 – 8 uger på en ejendom i landzonen forudsætter således en forudgående landzonetilladelse. Denne gældende lovpraksis udstikkes ved afgørelser af klagesager, der behandles af Planklagenævnet, der er det uafhængige klagenævn inden for planområdet.

Da du uden landzonetilladelse ville have kunnet opstille et udhus på din ejendom på med samme størrelse og placering som containeren, så vurderer Faxe Kommune, at bygningens størrelse og placering kan tillades. Dette underbygges af, at der efter praksis tillades op til cirka 100 m² udhusareal på en beboelsesejendom i landzone. Containeren og dit nye

¹ Se f.eks. NMK-31-01925: "Afgørelse i sag om opstilling af en container i Nyborg Kommune" af 1. juni 2017.

² Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. i LBK nr 1157 af 01/07/2020



udhus (bygning 2) har sammenlagt et areal på 68 m². Samtidig ligger bygningen væk fra skovbrynet til den nærmeste skov Hundemose Skov og der ligger både bebyggelse og en vej tættere på skoven end containeren.

I forhold til containerens udseende er det Faxe Kommunes vurdering, at denne visuelt ligner et udhus på de to sider, der primært er synlige (syd og øst) efter, at den er blevet beklædt med træ og malet. Faxe Kommune ser det som værende af underordnet betydning, at enden ind mod din egen bolig ikke er beklædt, da den ende primært er synlig fra din egen have. Det anses ligeledes som værende af underordnet betydning af nordsiden ikke er beklædt, da denne side vender ind imod ejendommens hæk, næsten skjules af denne og da afstanden mellem hæk og container er begrænset. Der er stillet vilkår om, at containeren også i fremtiden skal være beklædt med træ på syd og østsiden, der er de synlige sider i landskabet.

At et udhus på denne placering er mere synlig for naboen i Overdrevsvej 65 end ejendommens tidligere udhus kan ikke føre til et andet resultat. I denne vurdering lægges der primært vægt på, at der kunne være placeret et almindeligt udhus med samme dimensioner uden landzonetilladelse. Der er også lagt vægt på, at containeren er placeret cirka 16 meter fra nabovens hus og at denne ikke vurderes at ville medføre urimelige nabogener.

Faxe Kommune har i øvrigt 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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Ejere af ejendommen Overdrevsvej 65**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. 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.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

³ 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.

