



Navn på ejer
Sneden 13, Kongsted
4683 Rønnede

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 44
Mail: mobon@faxekommune.dk

Dato 02-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-4-22

Landzonetilladelse til 116 m² maskinhal

Ejendommen: Matr.nr. 57a, Ejrlav: Kongsted
Beliggende: Sneden 13, 4683, Rønnede

Du har den 3. januar 2022 søgt om landzonetilladelse til opførelse af 116 m² maskinhal på Sneden 13.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre maskinhallen med cirka placering som vist på billede 1.

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 2. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At der etableres beplantningsbælte rundt om maskinhallens østlige og sydlige sider, sådan at den vil fremstå som en del af den samlede bygningsmasse.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune.
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Redegørelse for sagen

Du har d. 3. januar 2022 ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en maskinhal på ca. 116 m², i ca. 4,6 m højde på Sneden 13. I maskinhallen skal der opbevares træpiller og småmaskiner som der ikke er plads til i nuværende opbevaringsarealer. Træpillerne - som er husets primære opvarmingskilde - og maskinerne står på nuværende tidspunkt udendørs. Maskinhallen vil fremstå i stil med havepavillonen, med en sort facade og et gråt saddeltag. Maskinhallen ønskes placeret ca. 29 meter fra eksisterende bebyggelse, som vist på kort 1. Som det fremgår af kort 1, ønskes bygningen placeret i hvad der i dag er et beplantet areal, og vil derudover stikke ud på marken. Du forklarer, at beplantningen vil komme til at blive genoprettet så det vil omslutte bygningens østlige og sydlige side, for at afskærme for naboen mod syd (jf. kort 2). Dette vil yderligere sikre, at maskinhallen vil fremstå som en del af den samlede bygningsmasse.



Kort 1 - Placering af maskinhal (sydøst), i relation til eksisterende bebyggelse på ejendommen





Kort 2 - Cirka placering i relation til omkringliggende naboer

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 17 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom med et bebygget areal på 156 m², og et samlet boligareal på 216 m². Med én fyringsenhed med fast brændsel.
- Bygning 2 – Bygning til lager på 212 m². Denne bygning er en sammenlægning af hvad der førhen var bygning 2, 3, 4, 5 og 6. Noteret som Maskinhus.
- Bygning 7 – Fritliggende overdækning på 131 m². Noteret som overdækket areal til maskiner.
- Bygning 8 – Te-hus på 14 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.



- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Skovrejsningsområde.
- En ejendom med beskyttede sten og jorddiger.
- Beskyttet natur – Sø
- Naturbeskyttelsesområde – Våd natur - potentielt naturområde.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2". For dette område gælder særligt at den landbrugsmæssige anvendelse er væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne. Dertil er der mange spredte gårde i området, og at ny spredt bebyggelse bør undgås. Eventuelle overflødige bygninger bør fjernes med tiden.

Faxe Kommunes vurdering

Som udgangspunkt ønskes der ikke at give mulighed for at opføre ny bebyggelse mere end 20 m fra den eksisterende bebyggelse på ejendommen, for at bibeholde et sammenhængende udtryk af bygningsmassen. I denne sag vurderes det dog, at der kan gives en undtagelse til at placere maskinhallen ca. 29 m fra eksisterende bebyggelse, da der stilles betingelse om, at den omslutes af beplantning med øst og syd.

Dette er vurderet på baggrund af besigtigelse på ejendommen, hvor det fandtes at ved denne løsning vil maskinhallen fremstå som en del af den eksisterende bygningsmasse, som også er omsluttet af plantebælte. Ved denne løsning tages der også højde for udsyn for naboer, samt adgangsforhold til maskinhallen når der skal læsses af.

At ejendommen befinder sig i et særlig værdifuldt landbrugsområde vurderes ikke at være væsentligt i vurderingen af landzonetilladelsen, da maskinhallen kun i mindre grad vil blive bygget på hvad der i dag er mark (jf. kort 1).

Det skal som udgangspunkt undgås at bygge på lavbundsareal, specielt lavbundsarealer som kan genoprettes. Lavbundsarealet på ejendommen (jf. kort 3), er ikke udlagt til genoprettelse i kommuneplanen, og der ønskes i øvrigt ikke at bygge på det lavbundsareal der findes på grunden. Derfor vurderes det ikke væsentligt i forhold til denne landzonetilladelse.

At ejendommen befinder sig i et skovrejsningsområde vurderes uvæsentligt, da udpegning som skovrejsningsområde ikke forhindrer at området anvendes som hidtil.

Kort 4 viser beskyttede sten og jorddiger, som der ifølge § 29 a i Museumsloven, ikke må foretages ændring i tilstanden af. Det vurderes ikke sandsynligt at byggeri af maskinhallen vil ændre i tilstanden af sten- og jorddiger vist på kort 4.

Det vurderes uvæsentligt i forhold til denne landzonetilladelse, at der findes beskyttet natur i form af en sø på ejendommen. Dette begrundes med, at



der i henhold til naturbeskyttelsesloven § 3 ikke vil blive ændret i tilstanden i søen ifm. byggeri af maskinhal.

Ejendommen ligger indenfor hvad der klassificeres som Våd natur – potentielt naturområde ifm. Grønt Danmarkskort. Med potentiel natur forstås arealer som ikke kan udpeges til naturområder, men som besidder et naturmæssigt potentiale. Det vurderes at det naturmæssige potentiale på grunden søges bevaret, ifm. etablering af beplantningsbælte rundt om maskinhallen.

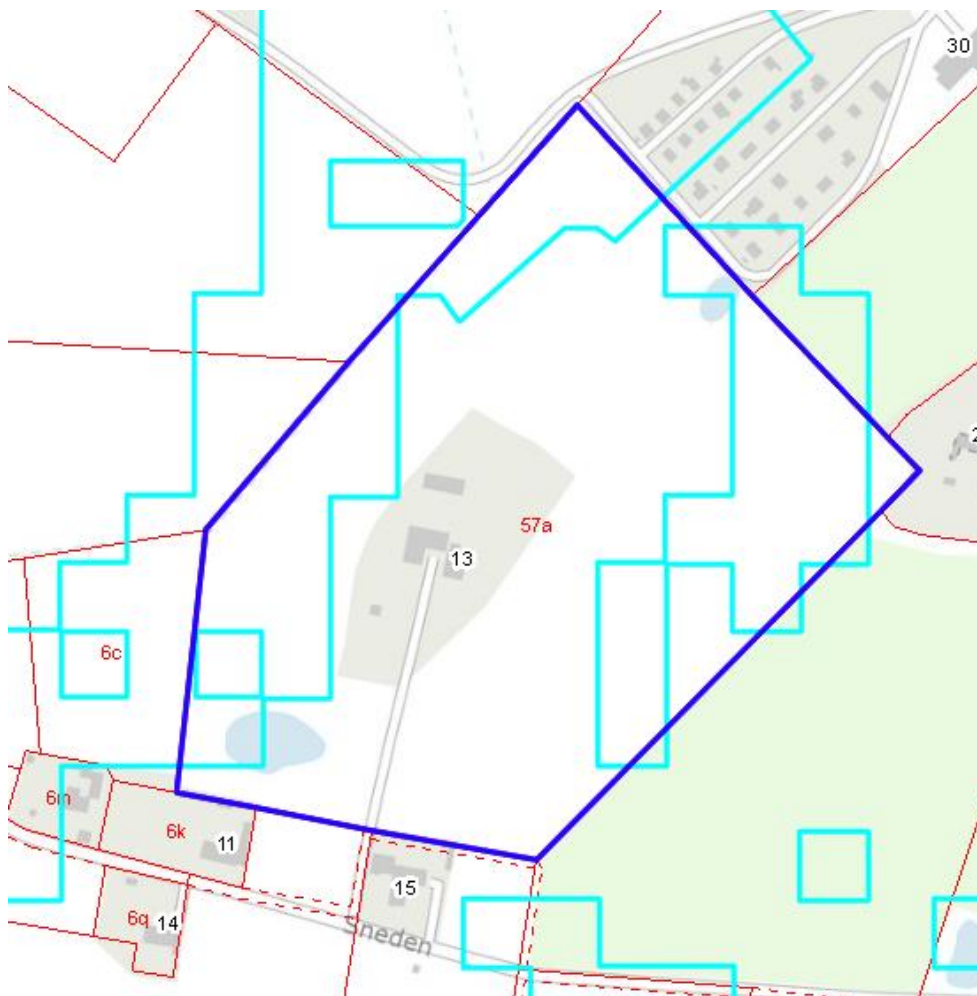
Det vurderes at landzonetilladelsen varetager de formål som beskrives i landskabskarakteranalysen. Specifikt at den landbrugsmæssige anvendelse varetages ifm. opførelse af maskinhal, samtidig med, at eventuelle ændringer i udsynsforhold er søgt minimeret ved at inkorporere maskinhallen i det eksisterende plantebælte.

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.





Kort 3 - Lavbundsareal markeret med turkisblå.





Kort 4 - Beskyttede sten og jorddiger på ejendommen

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.



Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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. 1¹. 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.

¹ 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.

