



Kopi

Original sendt til ansøger og 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 18-10-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10695-20

Landzonetilladelse til overdækning og lovliggørelse af bålhytte til børnehaven

Ejendommen: Matr.nr. 16a Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Svalebækvej 8, 4690 Haslev

Du har den 12. juli 2021 søgt om landzonetilladelse til:

- Opførelse af en terrasseoverdækning på 56 m²
- Lovliggørelse af en bålhytte (Bygning 13 jf. BBR)

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til den ansøgte overdækning og til lovliggørelse af bålhytten med 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 18. oktober 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. november 2021. 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:

- Kommunen tinglyser på ejendommen, at bålhytten (bygning 13) skal fjernes fra ejendommen hvis: (1) børnehaven på ejendommen lukker eller (2) arealet skal benyttes til et lavbundsprojekt jf. Cirkulære 1998-07-15 nr. 132.
- Bålhytten må ikke genopføres hvis den forfalder, udvides eller ombygges.
- Der må ikke opføres yderligere bygninger ved bygning 13.
- Ejer skal betale for både tinglysningsafgiften (1.750 kr) og for en fremtidig fjernelse af bålhytten jf. tinglysningen.



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

På ejendommen Svalebækvej 8 ligger en etableret landbørnehave, som dels benytter de eksisterende bygninger på gården og dels har opført en række mindre bygninger så som shelters, bålhytter, overdækket sandkasse, legehuse, udekøkken mm. I forbindelse med børnehaven har du ansøgt om følgende to bygninger:

1. Lovliggørelse af en bålhytte (registreret i BBR som bygning 13). Bålhytten er kvadratisk med sider på 4,5 meter og en højde, der ligeledes er på 4,5 meter. Bygningen er opført helt i træ og er fra 2006. Bygningen er påført BBR, selvom den ikke har fået tilladelser, da BBR altid skal afspejle de faktiske forhold på en ejendom. Der er dog lavet en note om, at bygningen er ulovligt opført. Dette notat vil blive fjernet, når bygningen har fået landzone- og byggetilladelser.



Figur 1 – Billede af bålhytten (bygning 13).

2. Tilladelse til at opføre en ny overdækning over en terrasse på ejendommen. Overdækningen bliver på 56 m² med symmetrisk saddeltag og en højde til kip på 2,7 meter. Overdækningen er placeret syd for bygning 2 og er bygget sammen med denne som vist på figur 2. Den er 7 meter bred og 8 meter lang. Taget belægges med bølgeeternit og gavlen beklædes med vandret bræddebeklædning.





Figur 2 – Placeringen af den ansøgte overdækkede terrasse er vist med en rød firkant lige syd for bygning 2.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 23 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 267 m²
- Bygning 2 – Landbrugsbygning på 290 m² hvoraf 153 m² er indrettet til daginstitution
- Bygning 3 – Landbrugsbygning, Kornmagasin på 143 m²
- Bygning 4 – Fritliggende overdækning på 66 m² over snadkasse
- Bygning 5 – Landbrugsbygning, Maskinhus/lade på 204 m²
- Bygning 6 – Udkigstårn
- Bygning 7 – Læskur
- Bygning 8 – Læskur
- Bygning 9 – Læskur
- Bygning 10 – Fritliggende udestue
- Bygning 11 – Shelter
- Bygning 12 – Skur
- Bygning 13 – Den bålhytte, som skal lovliggøres med denne landzonetilladelse.
- Bygning 14 – Bålhytte



Herudover er der på ejendommen en række legehuse, udekøkken, værksted mm. som har fået landzonetilladelse i 2018, men ikke er påført BBR.

Bålhyttens placering i forhold til ejendommens øvrige bygninger kan ses på figur 3.



Figur 3 – Bålhytten/bygning 13 er vist med en rød cirkel ca. 170 meter sydvest for ejendommens primære bygningsæt.

I Faxe Kommuneplan 2013 er den nord- og østlige del af ejendommen, der ligger væk fra Svalebækken udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser. Denne udpegning dækker.

Den syd- og vestlige del af ejendommen er til gengæld udpeget som:

- Vådområde (potentielt), hvor området skal friholdes for nye anlæg, som på sigt kan forhindre, at arealet bliver genoprettes som vådområde jf. Cirkulære 1998-07-15 nr. 132.



- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.

Ud over ovenstående er den nordlige del af ejendommen beskyttet som fredskov. På ejendommen er der ligeledes § 3 beskyttede søer og en skovbyggelinje på 300 meter kastet af Gammellung.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det landzonetilladelse at opføre udhuse, overdækninger og lignende, der er større end 50 m² og/eller ligge uden tilknytning til boligen på ejendommen. Den overdækkede terrasse kræver altså landzonetilladelse, da den er større end 50 m². Faxe Kommune vurderer, at denne tilladelse kan gives, da overdækningen skal benyttes i forbindelse med den lovligt etablerede børnehaven på ejendommen og da den opføres, så den passer ind i ejendommens samlede bygningsæt.

Bålhytten er opført cirka 170 meter sydvest for ejendommens primære bygninger. Den er placeret i en trægruppe og derfor skjult. Den kræver landzonetilladelse, da den er opført uden tilknytning til ejendommens bolig. Normalt gives der ikke landzonetilladelse til fritliggende bygninger som denne, med mindre de er offentligt tilgængelige for det almene friluftsliv. Faxe Kommune vurderer dog, at der kan gives en tilladelse til bålhytten med vilkår om, at bålhytten nedrives hvis: (1) børnehaven på ejendommen lukker eller (2) arealet skal benyttes til et lavbundsprojekt jf. Cirkulære 1998-07-15 nr. 132¹.

Ejendommen ligger nær ved Natura2000 område nr. 163: "Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Rådmandshaven, Slagmosen og Porsmosen." Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 området væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag. Vurderingen bygger på, at overdækningen placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og at bålhytten er af beskeden størrelse. Ingen af de to projekter vil medføre, at ejendommens anvendelse intensiveres væsentligt.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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

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.

¹ Cirkuleret siger, at der inden for udpegede lavbundsområder, der kan genoprettes som vådområder, ikke må gives landzonetilladelse til anlæg, der kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genetableres. <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1998/132>



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

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

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. 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.

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.

