



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 22-09-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6251-21

Landzonetilladelse til et drivhus og to fritliggende udestuer

Ejendommen: Matr.nr. 4b Tuegård, Faxe
Beliggende: Tokkerupvej 40, 4653 Karise

Du har den 5. april 2021 på vegne af ejendommens ejer søgt om landzonetilladelse til et nyt drivhus på 19 m² på ovenstående ejendom. I den forbindelse er der også søgt om lovliggørelse af en række andre allerede opførte bygninger.

Da bygningerne ligger længere end ca. 20 meter fra boligen på ejendommen, så kræver de landzonetilladelse efter planlovens¹ § 35, stk. 1.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til drivhus og lovliggørelse af de to overdækninger som ansøgt.

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 22. september 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. oktober 2021. 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.

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.

¹ LBK nr 1157 af 01/07/2020



Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at opsætte et drivhus på 19 m² placeret som vist på kort 1 op mod ejendommens nordlige skel. Drivhuset placeres ca. 55 meter fra boligen. Bygningen bliver 6 meter lang, 3 meter bred og 2,75 meter høj med facader og tag i glas.

På ejendommen er der i øvrigt opstillet to fritliggende udestuer på henholdsvis 6 og 9 m². Disse ligger henholdsvis cirka 45 og cirka 55 meter fra boligen på ejendommen.



Kort 1 – Kortet viser en del af ejendommen Tokkerupvej 40. Det ansøgte nye drivhus er vist med en gul firkant og de allerede eksisterende to fritliggende udestuer er vist med gule cirkler.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 7.934 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig på 104 m², hvoraf de 20 er udestue.
- Bygning 2 – Udhus på 60 m²
- Bygning 3 – Carport på 30 m²
- Bygning 4 – Skur på 7 m² (ulovligt opført, men kræver ikke landzonetilladelse på grund af nærhed til bolig)
- Bygning 5 – Drivhus på 12 m² (ulovligt opført, men kræver ikke landzonetilladelse på grund af nærhed til bolig)
- Bygning 6 – Udhus på 40 m² (ulovligt opført, men kræver ikke landzonetilladelse på grund af nærhed til bolig)
- Bygning 7 – Fritliggende udestue på 9 m² (lovliggøres med denne tilladelse)



- Bygning 8 – Fritliggende udestue på 7 m² (lovliggøres med denne tilladelse)
- Bygning 9 – Byggesag på et nyt drivhus på 19 m² (Endnu ikke opført, tillades med denne landzonetilladelse)

Lovliggørelse af bygningerne 4, 5 og 6 kræver ikke landzonetilladelse. De vil derfor blive behandlet i den efterfølgende byggesag på ejendommen, og vil ikke blive nævnt mere i denne landzonetilladelse.

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

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

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "6 Karise Moræne- og Landbrugslandskab – Delområde M1". For dette område gælder særligt at det særligt er bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen må man opføre udhuse, drivhuse, carporte og lignende på op til 50 m² i tilknytning til ejendommens bolig (Forudsat, at man får byggetilladelse). Hvis man ønsker at bygge et udhus, drivhus, carport eller lignende, der ikke ligger i tilknytning til ejendommens bolig, så kræver det en såkaldt landzonetilladelse. Da de ovenfor nævnte bygninger: drivhus og to fritliggende udestuer, ligger langt fra boligen på ejendommen, så kræver de altså landzonetilladelse. Efter praksis gives der landzonetilladelse til sådanne mindre bygninger, hvis de ligger inden for ejendommens haveareal og hvis der ikke er væsentlige hensyn til eksempelvis landskab, natur, naboer eller lignende, der taler imod.

Ejendommen Tokkerupvej 40 har en stor parklignende have med flere haverum og med en tydelig afgrænsning mod det åbne land. Det er Faxe Kommunes vurdering at de ansøgte bygninger er en integreret del af haveanlægget og skalamæssigt passer ind i landskabet og området.

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.

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.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

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.

