

Kopi – original sendt til ansøger og ejere

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

www.faxekommune.dk

Dato: 28. marts 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-18-22

Lovliggørelse af 64 m² tilbygning til maskinhus.

Ejendommen: Matr.nr. 2A, VIVEDE BY, HYLLEHOLT
Beliggende: Vivedevej 5, 4640 Faxø

Du har den 15. marts 2021 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en udvidelse af eksisterende maskinhus, så det samlede areal efter udvidelse er 340 m². Udvidelsen i sig selv udgør 64 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af maskinhallen, så denne opnår et areal på 340 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 28. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. april 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.

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 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til en allerede opført tilbygning. Tilbygningen er opført omkring år 2011 og udgør 64 m² af de i alt 340 m². Iflg. BBR-registret benyttes 140 m² af maskinhuset til privat garage, hvilket efterlader 200 m² til maskinhus.

Du oplyser at jorden tilknyttet ejendommen, dengang tilbygningen blev opført, var bortforpagtet og også er det i dag. Maskinhuset bruges til opbevaring af traktor og dertilhørende redskaber, som bruges til vedligehold af arealerne, som ikke er bortforpagtede.



Luftfoto 2021 – oversigt over bygninger på ejendommen. Ansøgte tilbygning er den nordlige del af bygning 4. Bygning 5 fjernes inden forårets udløb 2022.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 12,7 ha., med omkringliggende naboer i relativ tæt tilknytning. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til ejendom, 160 m²
- Bygning 2 – Fritliggende enfamiliehus, 91 m²

- Bygning 3 – Maskinhus, garage mv., 137 m²
- Bygning 4 – Maskinhus, garage mv., 340 m², herunder 140 m² brugt til privat garage (tilbygning, der søges lovliggjort)
- Bygning 5 – Fritliggende overdækning, 42 m² (fjernes efter aftale med ansøger inden udgangen af forår 2022)

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.
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

Herudover er dækket ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af Stubberup Skov.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 9 – *Faxe kyst og morænelandskab – delområde M4 - vedligehold*. For dette område gælder særligt at landskabet mellem de to skovområder Vemmetofte Skov og Stubberup skov skal vedligeholdes. Delområdet byder på en mere rolig og uforstyrret landskabsoplevelse end i det resterende karakterområde, og særligt de markante skovbryn og åbne markflader sikrer dette.

Faxe Kommunes vurdering

Da der er drift af ikke bortforpagtet jord, vil det være nødvendigt med plads til opbevaring af maskiner på ejendommen.

Der er allerede flere bygninger på ejendommen, som er registreret som landbrugsbygninger. En udvidelse på 64 m² anses derfor ikke som nødvendig for driften af ejendommen.

Tilbygningen har eksisteret upåklaget i over 10 år, og ejer er samtidig indstillet på et nedrive bygning 5, og dermed nedbringe det samlede areal af drifts- og udhusbyggeri på ejendommen.

Faxe Kommune er derfor indstillet på at lovliggøre tilbygningen.

Da bygningen ligger i et område, hvor der også er andre bygninger som nære naboer og samtidig også arkitektonisk er i stil med det omkringliggende, vurderer Faxe Kommune at tilbygningen falder ind under, hvad man kan tillade i det særligt bevaringsværdige landskab.

De omkringliggende bygninger ligger mellem 40 og 80 meter fra skovbyggelinjen. Den ansøgte tilbygning ligger 70 m fra skovbrynet, hvorfor vi ikke vurderer at tilbygningen dengang eller nu vil have konsekvenser for oplevelsen af skovbrynet eller dyr og planter levevilkår.

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 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

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

Med venlig hilsen

Nanna Moesgaard

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.