

Påbud vedr. carport m.v.

Den 28/12 2018 foretager en person en mundtlig henvendelse til kommunen om at der er opført en carport på ejendommen og at dette kan være en overtrædelse af fredningsbestemmelserne for Farum Vest fredningen. Henvendelsen bliver af kommunen behandlet som en klage vedr. overtrædelse af fredningen.

Både Planloven og Naturbeskyttelsesloven har begrænsninger for hvem der er klageberettiget

Da personen ikke er klageberettiget kunne klagen være afvist.

Kommunen vælger i stedet at foretage en besigtigelse på stedet, dette sker uden at anmode ejerne og må derfor være sket fra offentlig vej.

Stadig uden henvendelse til ejerne udfærdiges der et besigtigelsesnotat som fører til et varsel om påbud af fysisk lovliggørelse.

Ejerne besvarer varslet den samme dag som det er udstedt med en konkret redegørelse for det påståede byggeri og at dette efter ejernes mening ikke kræver tilladelse af nogen art.

Selve påbuddet er en 4 sider lang redegørelse der bygger på adskillige udokumenterede antagelser og nogle fotos der er taget ved besigtigelsen og udformet som et notat.

I alle øvrige tilfælde hvor kommunens medarbejdere har ønsket fotos har vi meddelt at det ønsker vi selv at udføre.

Varslet om påbud vedrører 3 bygninger.

Den bygning der i henhold til besigtigelsesnotatet er opført på folden vest for ejendommen er en container anvendt af håndværkerne under ombygningen. Denne container er fjernet den 5/12 2018. Den 25/1 2019 hvor besigtigelsen skal have fundet sted var containeren eller andre bygninger vest for ejendommen ikke eksisterende. Det efterlader manglende tiltro til om denne besigtigelse overhovedet har fundet sted, ligesom det efterlader manglende oplysning om hvordan lovliggende tilladelse til en sådan "bygning" kan lade sig gøre.

Den "bygning" der i henhold til sagsfremstillingen er opført nord for bygning 7 er en overdækket foder/vandingsplads på ca. 30 kvm. til gårdens hestehold. Der er ikke tale om en "bygning" da der ikke forekommer fundament eller lignende. Det er vor opfattelse at det udførte er tilladt i h. t. fredningsbestemmelserne, landzonebestemmelserne m.v.

Den opførte overdækning øst for bygning 3 er uden faste sider og fundament og dermed ikke en "bygning". Den er opført i haven over en bestående terrasse.

Carport/skur der er beliggende øst for bygning 3 er på 48 kvm. indenfor en afstand af 10 meter fra bygning 3. Den er dermed beliggende i gårdens have og anses derfor som en del af det der er tilladt i en have jvf. Fredningsbestemmelserne og på grund af størrelsen kræver det ikke landzonetilladelse

Den 25/3 2019 udsteder kommunen et egentlig påbud om fysisk lovliggørelse inden den 1. juni 2019.

Påbuddet omhandler:

1. Den opførte carport med skur
2. Overdækningen nord for bygning 7

Ønsket om lovliggørelsen af carporten sker med begrundelse i Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 5 og Byggelovens § 16 C, stk. 3.

I fredningsbestemmelsernes § 2 er det nævnt at "der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder boder, skure, hytter og lignende".

Carporte er i Bygningsreglementet og i Planloven nævnt sammen med de "bygninger" der er nævnt i fredningsbestemmelserne.

Det må derfor være bevidst at der i fredningsbestemmelserne ikke står noget om carporte. Skuret er en del af carporten og er indrettet til cykler, haveredskaber og havemøbler m.v.. Skuret er en del af carporten uden fast fundament og derfor iflg. Bolius ikke en bygning. (Bolius beskriver en bygning som en konstruktion med et fast fundament).

Boder, skure, hytter og lignende er betegnelser der knytter sig til bygninger, den omhandlede carport er som anført foran ikke en bygning.

Det samme når klagenævnet til ved NMK 522-00092 og NMK 522-00306. Hvor carporte tillades med begrundelsen at "carporten (45 kvm.) er opført i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og er af forholdsvis beskeden størrelse" og "nævnet finder ikke, at en tilbygget carport til det genopførte udhus vil påvirke landskabet"

Kommunen henviser samtidig til Byggelovens § 16 C stk. 3, at der er et ulovligt forhold fordi størrelsen på det opførte sammen med de bestående småbygninger overstiger 50 kvm.

De bestående bygninger 5,6 og 7 er ved afgørelse af Farum Kommune fra 2010 meddelt til at være landbrugsbygninger benævnt som hønsehus, maskinhus og løsdriftsstald og skal derfor ikke medregnes i opgørelsen af carporte m.v.

Kommunens begrundelse for overtrædelse af Byggeloven er ikke korrekt fordi der i Bygningsreglementets § 43 stk. 4 står "Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, er ikke omfattet af stk. 1 og kan derfor tages i brug uden byggetilladelse."

Det samme gælder for overdækningen nord for bygning 7 der også er omfattet af Bygningsreglementets § 43 stk. 4

Grundlaget for det udstedte påbud er således ikke til stede og bør kunne tilbagekaldes.