



Kopi – original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 13. august 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-80-24

Landzonetilladelse til 80 m² garage og dispensation fra Lokalplan 700-71 § 5.5

Ejendommen: Matr.nr. 5b, Bjerrede By, Terslev
Beliggende: Bjerredevej 12, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 5. april 2024 modtaget din ansøgning om at opførelse af 80 m² garage og dispensation fra lokalplan 700-71 Bjerrede landsby.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opførelse af 80 m² garage samt dispensation fra § 5.5 i lokalplan 700-71 vedrørende maksimalt areal af småbygninger, jf. planlovens § 19.

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 13. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. september 2024. 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:

- Der må ikke bruges reflekterende tagmateriale.
- Der må ikke drives nogle former for erhverv i garagebygningen uden forudgående ansøgning og tilladelse fra Faxe Kommune.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis

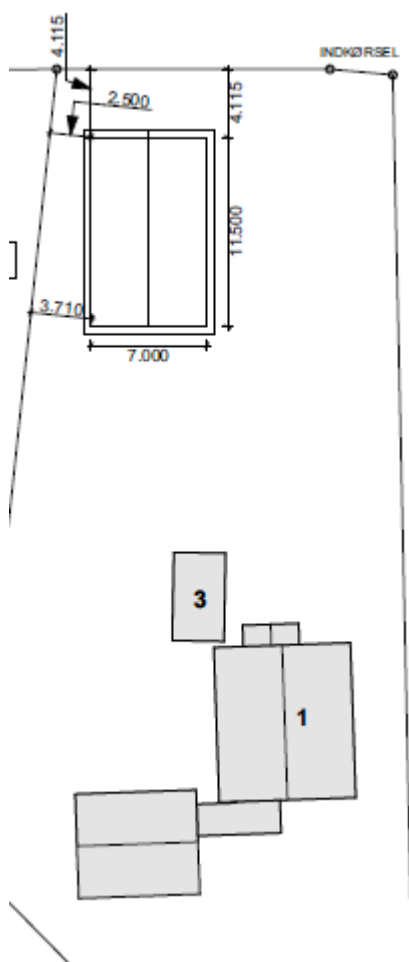
landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.
Henvendelser vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan
& Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

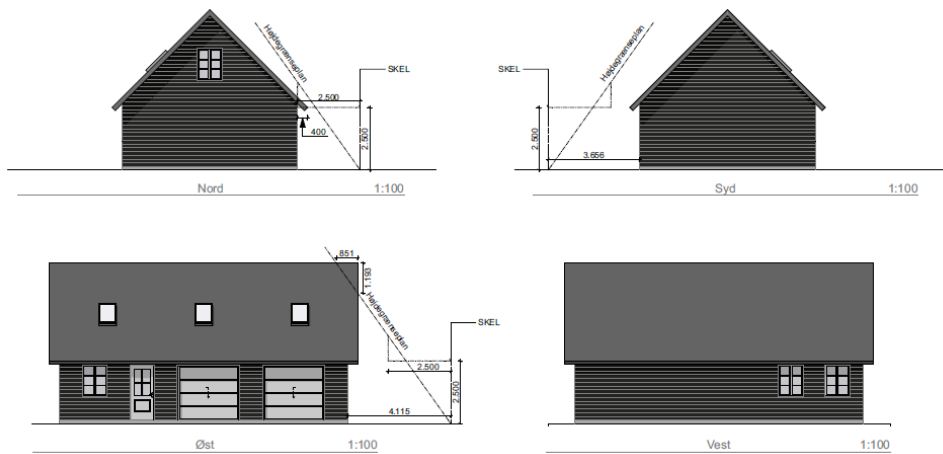
Faxe Kommune har modtaget din ansøgning om opførelse af 80 m² garage som erstatning for 57 m² carport. Samtidige søges der om dispensation for lokalplanens bestemmelser om at der maksimalt pr. udstykning opføres 80 m² småbygninger såsom udhuse, carporte og garager jf. lokalplan 700-71 § 5.5. Der søges om dispensation for 15 m² garageareal.

Garagen placeres omtrentlige sammen sted som den nuværende carport. Placeringen er i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger med ca. 20 meter.



Figur 1: Garagens placering på grunden i forhold til den øvrige bygninger og skelgrænserne.

Garagens facader opføres med sort træbeklædningen og 45 graders taghældning med tagpap. Den bliver 11,5 meter lang, 7 meter bred og 6,5 meter høj.



Figur 2: Garagens fire facader.

Der etableres to toiletter i garagens stueplan som skal benyttes til den lokale cykelforening og gæster ved havevandring. 1. salen udnyttes ikke.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1519 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 167 m²
- Bygning 3: Udhus på 15 m²
- Bygning 4: Carport 57 m² (Bliver nedrevet)

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- 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.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- En del af den afgrænsede landsby Bjerrede. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at området er blandet bolig og erhverv.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Munkeskov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ejendommen er omfattet af lokalplanen 700-71 Bjerrede By.

Lokalplanens formål er:

- at sikre landsbyens karakter af sammenhængende bebyggelse (huludfyldning),
- at angive retningslinier for ny bebyggelse i landsbyen (enfamiliehuse og jordbrugsparceller).
- at skabe mulighed for etablering af boliger med store grunde, hvor der kan være nyttehavere og et ikke
- erhvervsmæssigt dyrehold, men afhænger af en konkret ansøgning og individuel tilladelse.

I forhold til udhusareal er der angivet:

”5.5

Der må maksimalt pr. udstykning opføres 80 m² småbygninger såsom udhuse, carporte og garager – og med taghældning - i overensstemmelse gældende Bygningsreglementer. Ønskes garage, carport eller udhus opført med saddeltag og i naboskel gælder følgende: Bygninger i skelbræmmen må opføres inden for en højde på 2,5 m, målt i skel, til 3,5 m målt i en afstand af 2.5 m fra skel. Højderne måles fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.”

Ligeledes ligger ejendommen i Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet ved og omkring randmorænen nordlige ende er karakteristisk og skal beskyttes. Randmorænen kendetegnes ved et varieret terræn med veje, der bugter sig op og ned i det højtliggende landskab og hvor skovbryn er med til at definere landskabsrummene. Randmorænen kan beskyttes som landskabsform ved at tydeliggøre terrænet i kraft af velvalgt placering af skov.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen er omfattet af lokalplan 700-71 Bjerrede By hvor der maksimalt pr. udstykning må opføres 80 m² udhusareal.

Ejendommen er også beliggende i landzonen hvor praksis er restriktiv for tilladelse af ny udhusbebyggelse. Der gives normalt landzonetilladelse til 50 – 100 m² udhusareal i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

I den konkrete sag har Faxe Kommune vurderet, at der kan gives dispensation fra lokalplan 700-71 §5.5, da det er planklagenævnet praksis at der gives landzonetilladelse op til 100 m² udhusareal på en beboelses ejendom i landzonen.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Projektet ligger i et område der i Faxe Kommune 2021 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Da garagen er erstatning for en eksisterende bygning i en afgrænset landsby, vurderer Faxe Kommune ikke at landzonetilladelsen tilsætter retningslinjerne i Faxe Kommuneplan eller planlovens øvrige bestemmelser.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt landbrugsområde. Projektet området er beliggende i et afgrænset haveareal i landsbyen Bjerrede, vurderes det ikke at retningslinjerne i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Projektet er også beliggende i den afgrænset landsby Bjerrede som er bære præget af at være et blandet bolig og erhvervs området med større bygningsmasser fra tidligere eller nuværende landbrugsejendom. Da projektet er placeret i et afgrænset haveareal og som erstatning for en eksisterende bygning vurderes det ikke at projektet tilsidesætter denne udpegningen i Faxe Kommuneplan 2021.

Da projektet ikke omhandler etablering af skovrejsningen, vurderes det ikke at udpegningen om at skovrejsningen er uønskede i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 159 "Bagholt Mose" er beliggende 860 meter vest for projektområdet. Dette Natura 2000-område er særligt udpeget for at beskytte den centrale lysåbne del af mosen bestående af et sent succesionsstadium af naturtypen hængesæk, der i Bagholt Mose forekommer med stedvis kontakt til kalkholdigt vand. Dette gør området til en botanisk perle som er levested for en række sjældne planter - herunder orkidéen Mygblomst.

Der er i Bagholt Mose registeret flere bilag IV arter. Grunden projektets beskedent omfang, placering og afstanden til Bagholt Mose vurderes det ikke, at projektet 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 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.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. 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.