



Navn på ansøger
Jenstrupvej 6, Jenstrup
4690 Haslev

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: 56 20 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk

Dato 04-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6357-22

Landzonetilladelse til tilbygning til garage

Ejendommen: Matr.nr. 8a, Jenstrup by, Sdr. Dalby
Beliggende: Jenstrupvej 6, 4690 Haslev

Du har den 01. marts 2022 søgt om landzonetilladelse til at lave en tilbygning på ca. 17 m² til garage.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre tilbygning på ca. 17m² til bygning 6, jf. BBR.

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 4. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. 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.

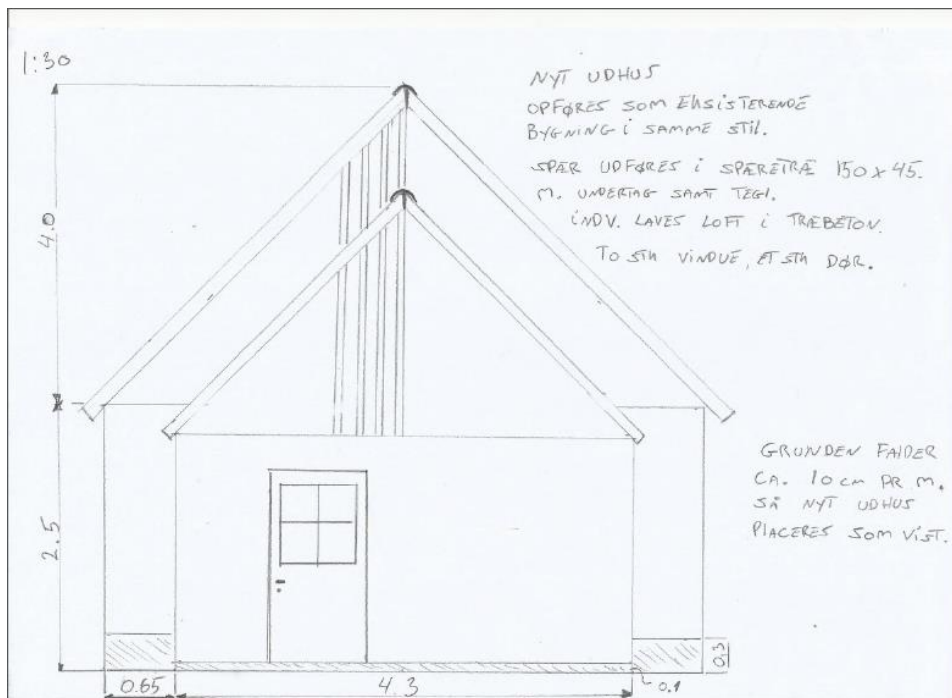
Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- 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.

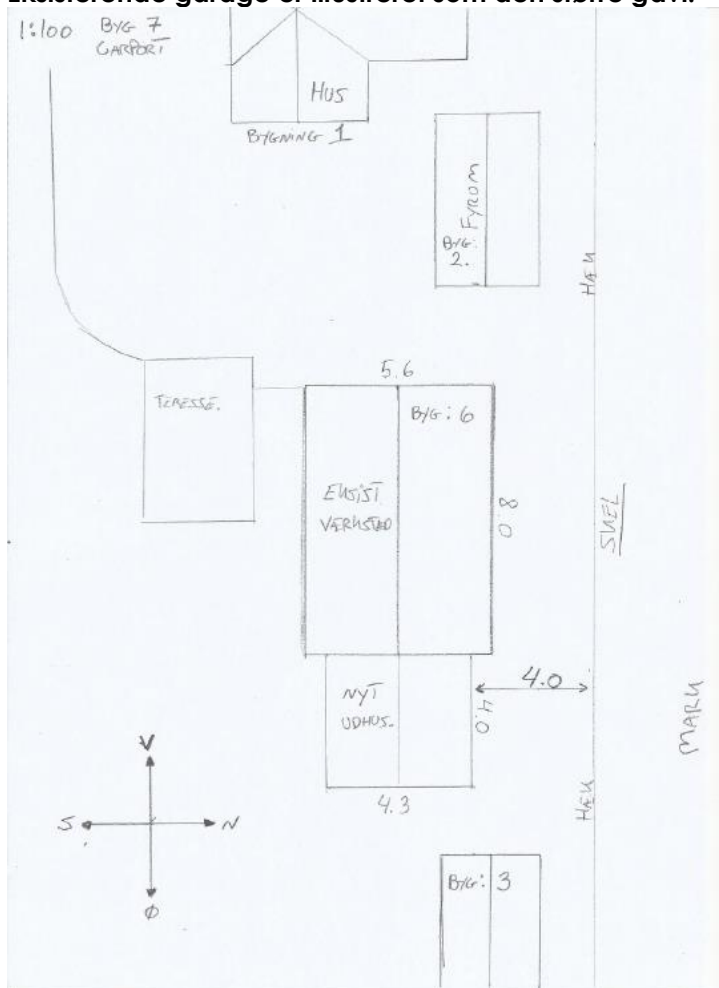
Redegørelse for sagen

Du har søgt om landzonetilladelse til at tilbygge til bygning 6 (jf. BBR), som er noteret som garage på ca. 45 m² med plads til to køretøjer. Tilbygningen vil være ca. 17 m². Tilbygningen skal benyttes til opbevaring af haveredskaber, cykler, knallerter og lignende. Udhuset vil få egen indgang og to vinduer, og vil udføres med samme byggestil som bygning 6. Dette inkluderer en konstruktion i oppudsede lecablokke og et tag i rød tegl. Tilbygningen ønskes placeret som vist på billede 2.





Billede 1 - Østvendt ende på tilbygning vises som den mindre gavl. Eksisterende garage er illustreret som den større gavl.



Billede 2 - Placering af nyt udhus i relation til eksisterende bebyggelse og skel



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1220m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 58m², med et samlet boligareal på 70m².
- Bygning 2 – Udhus på 20 m².
- Bygning 3 – Udhus på 18 m².
- Bygning 6 – Garage på 45 m².
- Bygning 7 – Carport på 14 m².

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

- En del af den afgrænsede landsby Jenstrup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at den anvendes til blandet bolig og erhverv, bestående af åben lav bebyggelse med tilknytning til landbruget og andre erhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for den enkelte ejendom. Dertil må der max. bygges i 1½ etager, med en max. bygningshøjde på 8,5m.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne – Delområde M5. For dette område gælder særligt at den østligste del af randmorænen, hvor Dalby ligger højt placeret mod syd, kan udvikles. Dette skyldes hovedsageligt, at landskabet og karakteren er forstyrret af de tværgående veje, der skærer igennem området. Terrænet træder stadig markant frem og skråner mod vest og nord og oplevelsen af terrænforskellene skal opretholdes ved at undgå beplantning mv. Langs landevejen nord for Dalby ligger en del spredt bebyggelse og der bør arbejdes mod, at grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse er klart defineret. Sanering og evt. fjernelse af udtjente bygninger langs landevejen bør desuden understøttes.

Faxe Kommunes vurdering

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 8.

For større udhusbygninger, garager m.v. kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse.

Denne sag drejer sig om en tilbygning til en garage, hvor tilbygningen er på ca. 17m². Dog tilbygges der til en eksisterende garage på 45 m², hvorved det vurderes, at den samlede bygning vil blive til en større udhusbygning.

Der er på nuværende tidspunkt 97 m² udhus og garagebygning på grunden, og det vurderes at en tilbygning på 17m² til opbevaring af redskaber og cykler vil være acceptabelt i forhold til landzonebestemmelserne.

Dette begrundes med, at grunden er placeret inden for landsbyrammen for Jenstrup, samt, at tilbygningen ikke vil ændre på den visuelle adskillelse mellem by og land. Dertil vurderes placeringen af tilbygningen at have minimal indvirkning på naboer, da der er mark på den anden side af det nordlige skel (jf. billede 3).





Billede 3 – Cirkaplcering af tilbygning ift. nabomatrikler markeret med turkisblå

Tilbygningen vurderes til, at passe ind i det arkitektoniske udtryk i området, da den opføres med saddeltag i rødt tegl.

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 fildesætter 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.

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

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjælland 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.

