



Kopi
Original sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 5. marts 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-37-24

Landzonetilladelse til garage på 74 m²

Ejendommen: Matr.nr. 16f, Terslev By, Terslev
Beliggende: Kværredevej 17, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 18. september 2023 modtaget din ansøgning om en garage på 74 m² på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at garage på 74 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 5. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 2. april 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:

- Garagen opføres maksimalt 20 meter fra ejendommens øvrige bygninger
- Ejendommens bygning 2 og 3 skal nedrives og afmeldes på BBR inden denne garage kan færdigmeldes.
- Den ulovligt opsatte telthal (vist med mørkeblå på kort) skal fjernes hurtigst muligt og senest når denne garage færdigmeldes.
- Garagen må kun benyttes til privat brug og ikke til erhverv.

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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Du har tidligere ansøgt om en garage med cirka samme placering på 50 m², men har nu ansøgt om en større garage. Den nu ansøgte garage bliver 74 m² med opmurede teglvægge og tagplader. Bygningen bliver cirka 11,5 meter lang og 6,5 meter bred. Bygningen bliver 3,7 meter høj til kip.



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Kværredevej 17. Den lilla bygning er den ansøgte garage. De grønne bygninger er de eksisterende lovlige bygninger, som bevares. De lyseblå bygninger nedrives. Den mørkeblå bygning er en ulovligt opstillet telthal, som skal fjernes. Den røde bygning er allerede nedrevet.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 4920 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamilieshus på 212 m²
- Bygning 2 – Udhus på 32 m²
- Bygning 3 – Udhus (legehus) på 4 m²
- Bygning 4 – Udhus på 78 m²
- Bygning 5 – Garage på 95 m²

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.

Ligeledes ligger ejendommen jf. Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse i området: 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M3 -. Her beskrives landskabet som kompakt og af lille skala, hvorfor større byggeri og tekniske anlæg bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Et af hovedformålene med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Derfor er praksis for at tillade større udhuse på beboelsejendomme også restriktiv. Man kan uden landzonetilladelse opføre udhuse på op til 50 m², hvis disse opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger. Der kan i nogle tilfælde gives landzonetilladelse til udhuse på mellem 50 og 100 m². I disse vurderinger skal der tages højde for, om der er et reelt behov for udhusbygningen og hvor meget udhusbyggeri der i forvejen er på ejendommen. Der skal som hovedregel gives afslag på udhuse, der er større end 100 m².

I denne sag er der ansøgt om 74 m² udhus på en ejendom, hvor der i forvejen er et væsentligt udhusareal (Bygning 2, 3, 4 og 5 er sammenlagt 209 m²). I forbindelse med sagsbehandlingen har ejendommens ejer derfor foreslået, at han nedriver bygning 2 og 3 på ejendommen i bytte for de ekstra kvadratmeter (ud over de tilladte 50) som garagen så vil få.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der i denne sag kan gives lov til et større udhus, på trods af ejendommens store eksisterende udhusareal, da:

- Ejendommens samlede udhusareal ikke bliver større end hvis der blev opført en bygning på 50 m² og ikke nedrevet bygninger.
- Ejendommen ligger ikke i et område med væsentlige beskyttelsesinteresser ift. natur og landskab.
- Ejendommen opføres maksimalt 20 meter fra de øvrige bygninger på ejendommen.
- Garagen er ansøgt til privat brug og det er således ikke tilladt at anvende den til erhverv, hverken nu eller i fremtiden.

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 det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Du kan ikke forvente at få tilladelse til yderligere udhusbyggeri der kræver landzonetilladelse på ejendommen.

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.

Hvis I ændrer drænen 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

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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.