



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: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 26-09-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29484-19

Landzonetilladelse til opførelse af 119 m² kombineret garage, redskabsrum og værksted (servicebygning)

Ejendommen: Matr.nr. 7a St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Lægårdsvej 13, 4640 Faxe

Du har den 19. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af 119 m² kombineret garage, redskabsrum og værksted (servicebygning) som erstatning for en ældre staldbygning på 60 m² som nedrives.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte opførelse af 119 m² kombineret garage, redskabsrum og værksted (servicebygning) som erstatning for en ældre staldbygning på 60 m² som nedrives.

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 26. september 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. oktober 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den bliver blevet påklaget.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

Forhold til andre myndigheder

Konstatering af forurening under jordarbejder

Hvis der under jord- og anlægsarbejder konstateres en forurening af jorden, skal Faxe Kommune underrettes, jf. § 21 i miljøbeskyttelsesloven. Anmeldelsen indberettes til Faxe Kommunes miljøafdeling, tlf. 56 20 30 71 eller e-mail: naturogmiljoe@faxekommune.dk.

Arkæologiske fund og museumsloven:

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale i forbindelse med jord- og



anlægsarbejder, skal arbejdet straks standses, jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Østsjællands Museum, Rådhusvej 2 4640 Faxø på tlf. 56 50 28 06.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2022 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

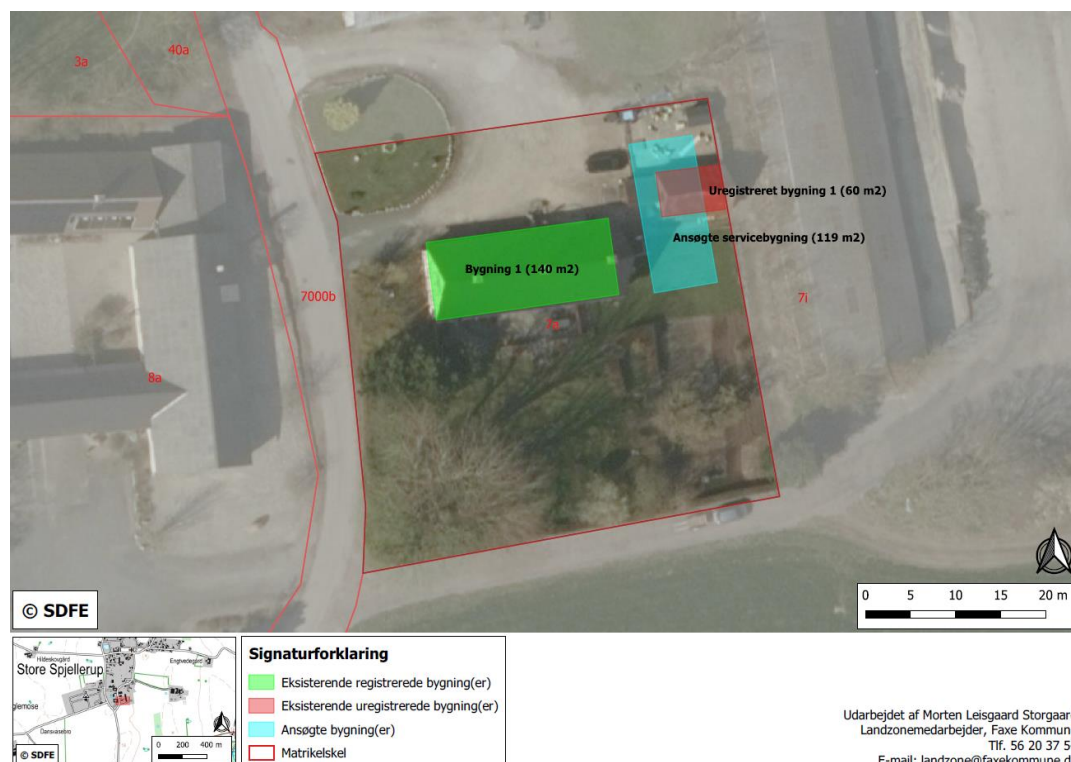
- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 140 m²

Ud fra ansøgningen og ved gennemgang af luftfotos kan det konstateres, at der findes følgende uregistrerede bygninger på ejendommen:

- Uregistreret bygning 1: Gammel staldbygning på 60 m²

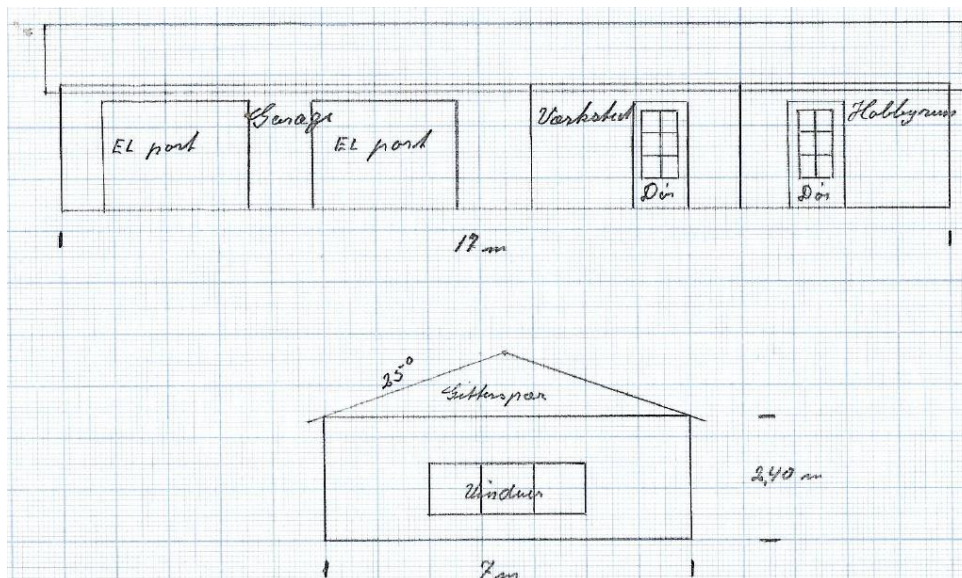
Staldbygningen ses på luftfotos helt tilbage til 1954 på det gamle Storstrøm Amts 1:10.000 kort, og formodes at være lovligt opført som en gammel landbrugsbygning. Ejer oplyser at den gamle staldbygning i dag bruges som opbevaringsskur/udhus. Den gamle staldbygning ønskes nedrevet i forbindelse med opførelsen af ansøgte kombinerede garage, redskabsrum og værksted (servicebygning) på 119 m².

Alle bygningers omtrentlige placeringer på ejendommen fremgår af Kort 1.

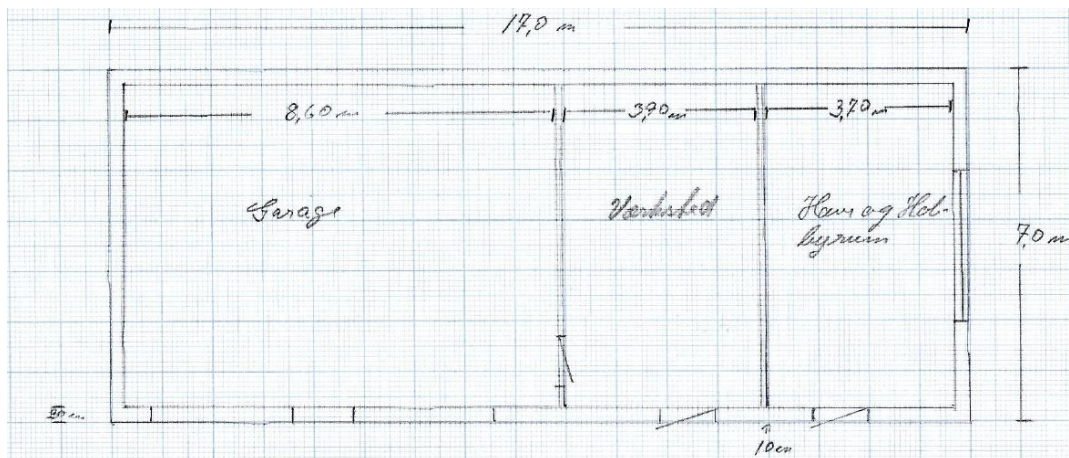


Ansøgte servicebygning opføres med ydermål på 7 x 17 meter (119 m²) og beklædes med træ. Taget udføres i eternit med 25 graders hældning. De 119 m² fordeles som 62 m² dobbeltgarage, 30 m² værksted og 27 m² have- og hobbyrum/redskabsrum (se Tegning 1 og 2). Der indlægges vand og el i servicebygningen og afløbet tilsluttes eksisterende kloak.





Tegning 1: Facadetegning af ansøgte servicebygning set fra vest (øverst) og set fra syd (nederst)



Tegning 2: Ansøgte service bygnings grundplan

Kommuneplanramme Å-BE15

Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammen Å-BE15 for Store Spjellerup. Rammen udstikker en række planlægningsmæssige retningslinjer for beplantning og grønne arealer samt udstykningsmuligheder og -begrænsninger langs Lægårdsvej, Smerupvej og Spjellerupvej.

Afgrænset landsby Store Spjellerup

Ejendommen er beliggende i udkanten af landsbyen Store Spjellerup. Store Spjellerup er en afgrænset landsby, jf. Faxe Kommuneplan 2013. Den ansøgte servicebygning kommer udelukkende til at ligge indenfor afgrænsningen med ca. 25 meters afstand til den planlagte grænse.

Landskabskarakterområde

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 7 – Stevn's ådal, moræne- og kystlandskab, delområde M1. Det lokale landskab er karakteriseret ved ejendommens placering nær landsbyen Store Spjellerups afgrænsning. Karakteranalysen beskriver landsbyen som velafgrænset og anbefaler at fremtidigt byggeri omkring landsbyafgrænsningen skal søge at lukke eventuelle huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.



Lovgrundlag

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer med mindre ansøgte forhold er undtaget fra kravet om landzonetilladelse efter §§ 36 – 38.

Garager, carporte, drivhuse og lignende udhusbygninger på højst 50 m² er undtaget for kravet om landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 8, når disse opføres i tilknytning til enfamilieshuse eller sommerhuse, og såfremt byggeriet ikke medfører oprettelse af ny bolig. Der kan normalt meddeles tilladelse til udhuse i størrelsesordenen 50 – 100 m². Der skal foreligge helt særlige omstændigheder for at udhuse større end 100 m² skal kunne tillades.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående gennemgang ikke at projektet tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Servicebygningen opføres i tilknytning til ejendommens primære bebyggelse (bygning 1). Bygningen fremstår dermed ikke som spredt bebyggelse på ejendommen.
- Servicebygningen vurderes ikke at ville udviske eller udvide landsbyafgrænsningen men tværtimod tegne den mere klart op.
- Servicebygningen vurderes ikke at være i strid med den planlagte kommuneplanrammes retningslinjer/bemærkninger, der kun berører emnerne udstykning samt landsbyens beplantning og grønne områder.
- Samlet set vurderes opførelsen af servicebygningen ikke at være i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteren. Servicebygningen vurderes derfor at være indpasset på ejendommen, så den ikke skaber væsentlige forstyrrelser i forhold til det omkringliggende landskab.
- Faxe Kommune finder at der foreligger følgende helt særlige omstændigheder i sagen:
 - Servicebygningen opføres tilbagetrukket på ejendommen et stykke væk fra offentlig vej (Lægårdsvej) og bagved den eksisterende bolig (bygning 1), der også delvist obstruerer indkigget til servicebygningen.
 - Ejer samler udhusmassen i én bygning, hvis visuelle fremtoning vurderes i højere grad end flere mindre bygninger til samme formål, at ville styrke afgrænsningen af Store Spjellerup og understrege adskillelsen mellem landsbyen og det åbne land.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzonesagsbehandler



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringssvar, landzonetilladelser og landsbypulje.



6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

