



Kopi

Originalen er sendt til ejendommens ejer

Postadresse:

Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00

Telefax : 56 20 30 01

www.faxe-kommune.dk

Kontoradresse:

Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203019

Mail: sikyl@faxekommune.dk

Dato 02-02-2022

j./sagsnr. 01.03.03-P19-6300-21

Landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende garage

Ejendommen: Matr.nr. 9e, Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Birkevænget 1, 4683 Rønnede

Den 8. juli 2021 har du søgt om lovliggende landzonetilladelse til en eksisterende garage på 80 m², et eksisterende udhus på 29 m² og en eksisterende overdækning på 28 m² på ovenstående ejendom. Yderligere har du den 29. oktober 2021 søgt om en midlertidig landzonetilladelse til en 9 m² container.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggende landzonetilladelse til den eksisterende garage på 80 m² på ovenstående ejendom som ansøgt. Det eksisterende udhus på 29 m² og eksisterende overdækning på 28 m², er undtaget for kravet om landzonetilladelse og begrundelsen heraf fremgår i sagsvurderingen på side 4. Anmodningen om den midlertidige landzonetilladelse til den ansøgte container på 9 m², har du telefonisk trukket tilbage den 11. januar 2022 og begrundelsen heraf fremgår i sagsredegørelsen på side 2.

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 2. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 2. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er 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. Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Redegørelse for sagen

Den 8. juli 2021 har du søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende garage på 80 m², et eksisterende udhus på 29 m², en eksisterende overdækning på 28 m², samt en midlertidig landzonetilladelse til en container på 9 m² på ejendommen Birkevænget 1, 4683 Rønnede.

Ifølge ansøgningsmaterialet og det du oplyste telefonisk den 11. januar 2022, blev den ansøgte garage opført i 2012 i fysisk tilknytning syd for den eksisterende garage på ejendommen (bygning 2 jf. BBR). Formålet har været at nedrive bygning 2 grundet dens forfaldne tilstand og genopføre den som et nyt udhus til maskiner og redskaber til vedligeholdelse af ejendommen.

Ifølge ansøgningsmaterialet og det du oplyste telefonisk den 11. januar 2022, blev en tidligere garage på ejendommen (bygning 2 jf. BBR) nedrevet i 2012, grundet dens forfaldne tilstand. Bygning 2 blev samme år genopført som et udhus på 29 m², udelukkende til opbevaring af maskiner og redskaber til ejendomsvedligeholdelsen. Samme år blev en ny garage på 80 m² opført i fysisk tilknytning syd for dette udhus. Formålet med begge bygninger var, at skabe mere plads til både biler, maskiner og materialer til ejendomsvedligeholdelsen. Begge bygninger blev opført af stålplader på ydervæg og tag.

Yderligere har du telefonisk oplyst, at et legehus og en container er fjernet fra ejendommen (se kort 2 på side 3) og at anmodningen om den midlertidige landzonetilladelse til containeren derfor ønskes tilbagetrukket.

Ejendommen består af matrikel nr. 9e, der har et matrikulært areal på 4105 m² og matrikel nr. 8e, som har et matrikulært areal på 520 m². Begge matrikler er en samlet fast ejendom noteret som beboelsesejendom og ligger i det åbne land i landzonen. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

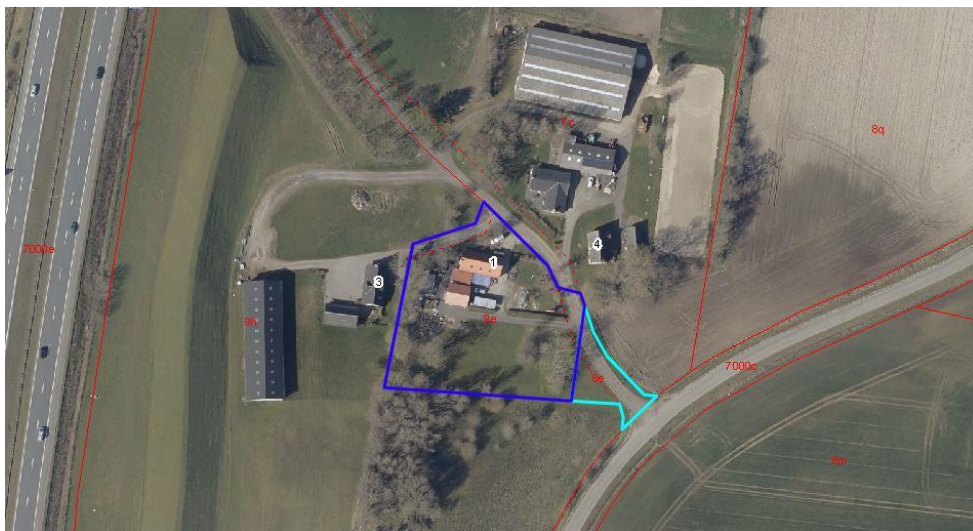
- Bygning 1 – Enfamiliehus på 190 m²
- Bygning 2 – Garage på 42 m² (er fjernet)
- Bygning 3 – Carport på 24 m² med indbygget udhus på 6 m²
- Bygning 4 – Drivhus på 9 m²

Yderligere befinder der en skurvogn på 14 m², brændeskur på 23 m² nordvest for den nye garage og en 28 m² overdækket terrasse i fysisk tilknytning syd for boligen (se kort 2 på side 3). Disse bygninger kræver ikke landzonetilladelse, og vil derfor kun blive behandlet i den efterfølgende byggesag.

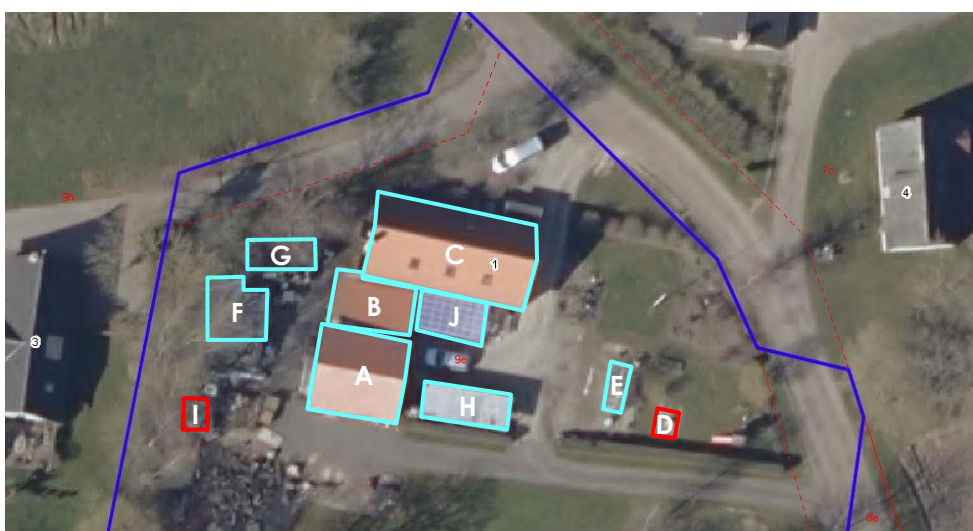
Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som:

- Karakterområde for Lystrup moræne- og herregårdslandskab
- Værdifuldt landbrugsområde





Kort 1: Oversigt over matrikel nr. 9e (blå) og matrikel nr. 8e (rød) på Birkevænget 1, 4683 Rønnede set fra 2021.



Kort 2: Oversigt over eksisterende bygninger (turkis) og bygninger der er fjernet (rød) på ejendommen, herunder garagen (A), udhuset (B), boligen (C), legehuset (D), drivhuset (E), brændeskuret (F), skurvognen (G), carporten (H), containeren (I) og den overdækkede terrasse (J).

Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen ligger i det åbne land i landzonen, er den underlagt landzonebestemmelserne i Planloven. Hertil følger der, at der i landzoner ikke må opføres ny bebyggelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Yderligere følger der, at der i landzoner ikke kræves landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², som ligger i tilknytning til ejendommens primære bebyggelsesareal.

På baggrund af sagsredegørelsen har Faxe Kommune derfor vurderet, at den ansøgte garage på 80 m² kræver landzonetilladelse, fordi bygningen på opførelsestidspunktet ikke ville falde inde under undtagelsen for kravet om landzonetilladelse jf. Planloven fra 2009, § 36 stk. 1, nr. 7.



Yderligere har Faxe Kommune vurderet, at det ansøgte udhus på 29 m² ikke kræver landzonetilladelse, fordi bygningen på opførelsestidspunktet ville falde inde under undtagelsen for kravet om landzonetilladelse jf. Planloven fra 2009, § 36 stk. 1, nr. 7.

Herudover har Faxe Kommune vurderet, at den ansøgte overdækning på 28 m² ikke kræver landzonetilladelse, fordi det er tilladt at tilbygge boligen op til 500 m².

Faxe Kommune har hertil vurderet, at det ansøgte ikke vil stride mod kommuneplanens retningslinjer, de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager og, at der ikke er landskabelige eller landbrugsmæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Faxe Kommune gør i øvrigt opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til at opføre yderligere større udhuse på ejendommen.

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

Sinan Koylu
Landzonemedarbejder



En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands 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.

