



Fremsendt til ejere

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 54
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 31-01-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-8-19

Lovliggørende landzonetilladelse til 35 m² opbevaringsskur

Ejendommen: Matr.nr. 24b Hårlev Overdrev, Hårlev
Beliggende: Fællesvej 2, Hårlev Overdrev, 4653 Karise

Du har den 13. december 2018 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til ulovligt opført 35 m² opbevaringsskur på din ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til opførelsen af 35 m² opbevaringsskur.

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 31. januar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. februar 2019. 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:

- Afskærmende beplantning mellem lovliggjorte skur og Fællesvej skal bibeholdes og må ikke fjernes.

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.

Redegørelse for sagen

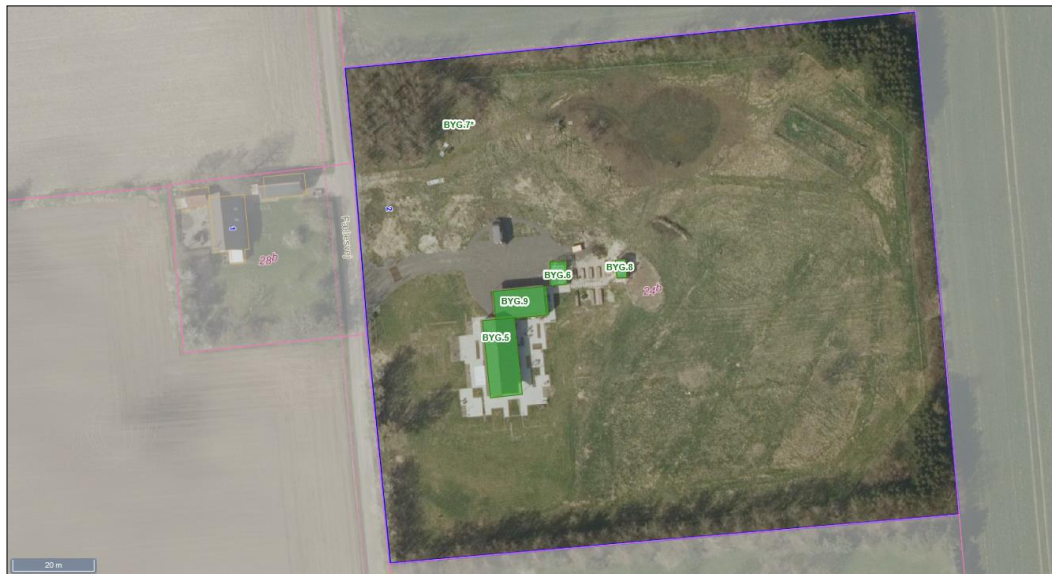
Ejendommen er noteret som samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 1,65 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 5: Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 123 m²
- Bygning 6: Drivhus på 21 m²



- Bygning 7: Ulovligt opført udhus på 35 m² (skuret som denne tilladelse behandler)
- Bygning 8: Udhus på 10 m²
- Bygning 9: Garage på 90 m²

Bygning 1 til 4 er nedrevet i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri.



Kort 1: Oversigtskort viser ejendommen Fællesvej 2, Hårlev Overdrev, 4653 Karise med ovennævnte bygningers placering

Det ulovligt opførte opbevaringsskur (bygning 7) og resten af ejendommens bygninger fremgår af Kort 1. Opbevaringsskurets facader bliver beklædt med sortmalet træ og taget er udført i trapezplader af PVC, se Billede 1.



Billede 1: Ulovligt opført opbevaringsskur (fra øst)

Ansøgte opbevaringsskur skal kategoriseres som et småbyggeri. Småbyggeri kan opføres uden landzonetilladelse såfremt det er højst 50 m², opføres i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhus på ejendommen og ikke i sig selv fører til oprettelsen af en ny bolig. Den lovmæssige tilknytning behøver ikke være direkte, men bør efter gældende praksis maksimalt være 20 meter fra enfamiliehuset. Opbevaringsskuret er placeret ca. 35 meter fra ejendommens primære bebyggelse. Skuret kræver derfor landzonetilladelse.



Ejer oplyser at skurets placering og farve skyldes hensyntagen til naboen og landskabet generelt. Skuret er placeret bag eksisterende beplantning så det ikke blokerer naboejendommens udsyn mod øst (Se Billede 2).

Ejer oplyser herudover, at han sammen med sin kone købte det gamle husmandssted for 4 år siden. Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse mindskede det samlede bebyggelsesareal fra 339 m² til 279 m². Ejerne købte ejendommen med den tanke at anlægge have på langstørstedelen af de 1,65 ha. Ejer påtænker at skuret skal indgå som en visuel del af haven og bruges til opbevaring af maskiner (traktor med tilhørende slagleklipper og markfræser) til vedligehold af haven. Den eksisterende garage er ikke dimensioneret til opbevaring af ejers traktor, uden at dele vil skulle afmonteres efter brug.



Billede 2: Skråfoto (øst) der viser eksisterende beplantning/lund, der afskærmer udsynet til opbevaringsskuret. Skurets omtrentlige placering er markeret med en rød firkant. Foto er fra 2017 og skuret er derfor ikke opført på anvendte foto. Der findes ikke tilgængelige fotos fra 2018.

Ejendommens terræn er forholdsvis fladt og matriklen er omkranset af tæt blandet busk- og træbeplantning på øst- og sydsiden. Skelbeplantningen på vest- (ud mod Fællesvej) og nordsiden forekommer huller og åbner til indkig på ejendommen fra landskabet.

Særligt værdifuldt landbrugsområde:

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Landskabskarakteren:

Ejendommen er beliggende i den nordlige del af Faxe Kommunes karakterområde 6 – Karise moræne- og landbrugslandskab, delområde M1. Karakterbeskrivelsen ligger vægt på beskyttelse af det flade landskab med overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder. Oplevelsen af landskabet består i de mange mindre landskabsrum samt bebyggelse, der



er visuelt afskærmet af skovbryn. Fortsat landbrugsmæssig drift, græsningsfolde og områder med hobbylandbrug vil være medvirkende til bevaring af denne oplevelse. Ændringer i de mange mindre jordlodder kan have betydning for oplevelsen af landskabet. Landskabskarakteren gør sig ingen direkte betragtninger ift. småbyggeri.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at opbevaringsskuret kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse, såfremt de fastsatte vilkår efterleves.

De skyldes at:

- Skurets placering og udformning ikke er i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.
- Kommunen vurderer, at skuret har en visuel og naturlig tilknytning til beboelseshuset (primære bebyggelse) på ejendommen fordi skuret fremstår som en del af ejendommens fremtidige haveareal. Det samlede haveareal vil fylde langt størstedelen af de 1,65 ha på ejendommen, og skuret vil indgå som en integreret del af havearealets udseende og anvendelse.
- Skurets placering er søgt skjult bag eksisterende beplantning og med farvevalget (sort) til facaderne. Skurets placering fremstår derfor hensigtsmæssig for naboers indkig på ejendommen fra Fællesvej.
- Ejerne skal vedligeholde en forholdsvis stor grund (1,65 ha), og kommunen vurderer at dette vil kræve maskiner, hvorfor dedikeret opbevaringsplads er nødvendig.
- Det nuværende samlede bebyggelsesareal er stadig 60 m² mindre end forhenværende bygningers samlede areal.

Med opførelsen af opbevaringsskuret har ejer samlet set 156 m² udhusbyggeri på ejendommen. Ejer vil derfor i fremtiden have begrænsede muligheder for yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

Naboorientering

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da kommunen fandt at forholdet er af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



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.

