



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-P19-29679-18

Landzonetilladelse til opførelse af en 99 m² garage til erstatning af eksisterende udhusbebyggelse samt lovliggørelse af 72 m² overdækning til heste

Ejendommen: Matr.nr. 2d, Sofiedal Hgd, Freerslev
Beliggende: Freerslev Overdrevsvej 3, 4690 Haslev

Du har den 17. oktober 2018 søgt om landzonetilladelse til opførelse af en 99 m² garage til erstatning af eksisterende udhusbebyggelse på matriklen. I forbindelse med sagsbehandlingen er en eksisterende overdækning til heste søgt lovliggjort.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af ovennævnte 99 m² garage og 72 m² overdækning.

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.

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 en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom. Samlet boligareal på 176 m²



- Bygning 2 – Landbrugsbygning. Samlet erhvervsareal på 284 m².
- Bygning 3 - Landbrugsbygning. Samlet erhvervsareal på 209 m².
- Bygning 4 - Landbrugsbygning. Samlet erhvervsareal på 116 m². Bygningen er dog i dag reduceret til ca. 25 m² og anvendes ifølge fuldmagtsberettiget ansøger til udhus. Bebyggelsen fjernes ifm. opførelsen af ansøgte garage.

Herudover har Faxe Kommune i forbindelse med sagsbehandlingen kunne konstatere tre uregistrerede bygninger, se Kort 1. En af disse bebyggelser (Bygning C) kræver lovliggørende landzonetilladelse:

- Bygning A - Udhusbyggeri på 50 m². Anvendes som kombineret garage og hønsehus. Bygningen fjernes ifm. opførelsen af ansøgte garage og kræver derfor ikke landzonetilladelse.
- Bygning B - Terrasseoverdækning på 18 m² i tilknytning til bolig (Bygning 1). Kræver ikke landzonetilladelse.
- Bygning C - Ulovligt opført udhusbyggeri på 72 m². Anvendes som overdækning til heste i tilknytning til hestefold på ejendommen. Kræver landzonetilladelse.



Kort 1: Oversigtskort der viser registrerede bygningers (1 – 4) samt uregistrerede bebyggelsers (A, B og C) placering på ejendommen.

Denne sag behandler derfor to forhold: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af 99 m² garage samt lovliggørende tilladelse til 72 m² overdækning til heste, se Foto 1.





Foto 1: Skråfoto til opsummering af sagens to forhold:

- 1) ansøgning om opførelse af 99 m² garage til erstatning af eksisterende udhusbebyggelse**
- 2) lovliggørelse af ulovligt opført 72 m² overdækning til heste**

Garage 99 m²

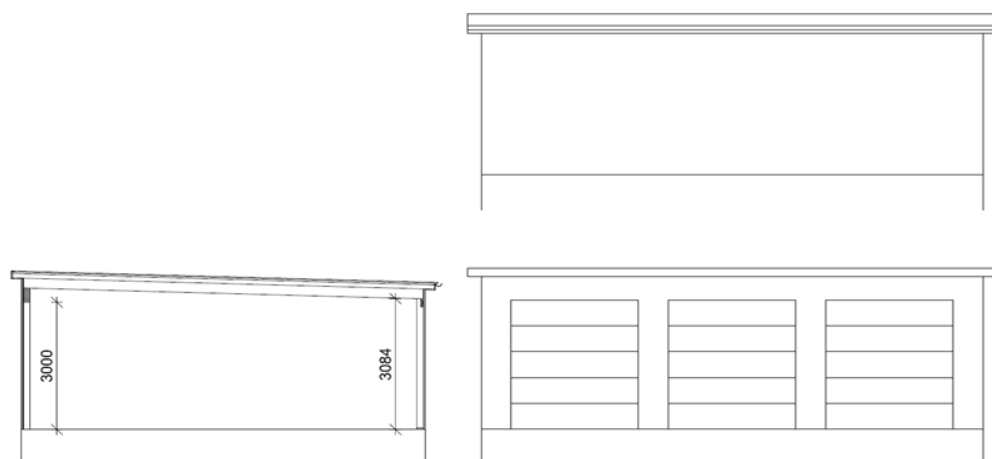
Ny garage skal opføres med et samlet bebyggelsesareal på 99 m². Garagen skal erstatte to eksisterende udhuse på matriklen (se Foto 1). Bebyggelsen udføres i ét plan. Facaden beklædes med hardieplank og tagkonstruktionen udføres i trapez stålplader. Garagens udformning kan ses på Figur 1. Med tilføjelsen af garagen vil det samlede bebyggelsesareal på ejendommen forøges med 24 m².

Bebyggelsens omtrentlige placering ift. ejendommens stuehus kan ses på Figur 2. Garagen opføres ca. 15 meter fra stuehuset, der er ejendommens primære bebyggelse (Bygning 1 og 2, se Kort 1).

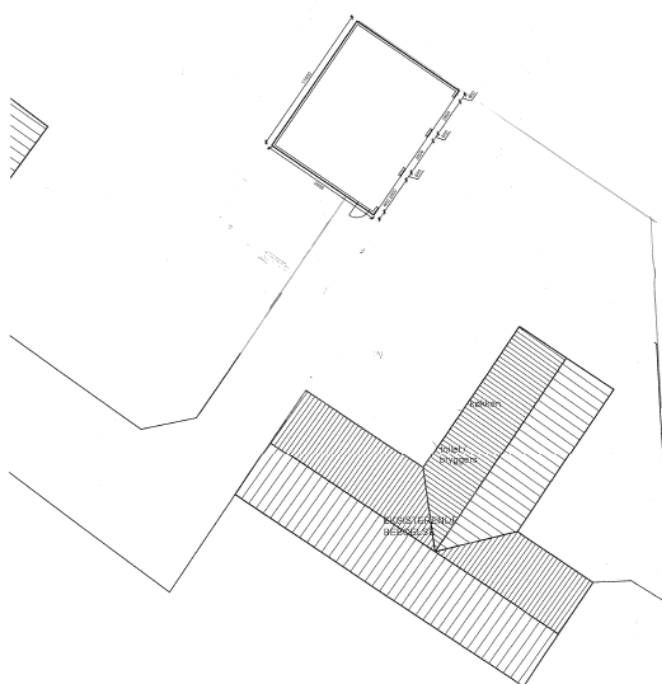
Lovgivning

Udhusbygninger så som garager større end 50 m² kræver landzonetilladelse. Der kan meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse i størrelsesordenen 50 – 100 m², såfremt de opføres i tilknytning til enfamilieshuse (primære bebyggelse på ejendommen), afhængig af eksisterende bebyggelse på ejendommen. Tilknytningen til ejendommens primære bebyggelse behøver ikke være direkte, men vejledende afstandskrav er fastsat til 20 meter, jf. gældende praksis.





Figur 1: Garagens facader. Sider (tv.). Front og bagside (th.)



Figur 2: Garagens omtrentlige placering



Overdækning til heste 72 m²

Overdækningen til heste er 72 m² med en maxhøjde på 3,5 meter. Taget er udført i asbest og facaderne udført i træbeklædning. Bebyggelsen har åbninger mod øst og er opført i tilknytning til en hestefold på ejendommen, se Foto 2. Hestefolden udnyttes udelukkende privat. Overdækningen ligger ca. 35 meter fra ejendommens primære bebyggelse (Bygning 1 og 2).



Foto 2: Skråfoto af hesteoverdækning set fra øst.

Ud fra luftfoto har kommunen kunne konstatere at overdækningen ligger mellem 25-30 meter fra primære bebyggelse (Bygning 1 og 2) på ejendommen samt at bygningen er opført i perioden 1993-1995.

Lovgivning

Udhusbygninger så som overdækninger større end 50 m² kræver landzonetilladelse. Der kan meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse i størrelsesordenen 50 – 100 m², såfremt de opføres i tilknytning til enfamilieshuse (primære bebyggelse på ejendommen), afhængig af eksisterende bebyggelse på ejendommen. Tilknytningen til ejendommens primære bebyggelse behøver ikke være direkte, men vejledende afstandskrav er fastsat til 20 meter, jf. gældende praksis.

Kommunen skal således i tilfældet med overdækningen tage stilling til, om der er forhold, der taler for at tillade, at bebyggelsen er opført mere end de vejledende 20 meter fra ejendommens primære bebyggelse.

Kommuneplan og landskabskarakteranalyse

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

I kommunens landskabskarakteranalyse er ejendommen beliggende i karakterområde 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, i den østlige del af delområde M1 tæt på grænsen til delområde M2.



Karakteren af landskabet er et letbakket terræn med landbrugsmæssig arealanvendelse. Gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels oplevelsen af landskabet, dog uden på nuværende tidspunkt at virke dominerende. Hvad angår bebyggelsesstruktur, peger analysen særskilt på Terslev bykant som bevaringsværdig. Herudover findes der flere spredte gårde i landskabet, hvortil nye landbrugsbygninger bør placeres i sammenhæng med eksisterende bygninger samt indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante i oplevelsen af landskabet.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles tilladelse til begge ansøgte forhold.

Dette skyldes at:

- Garagen:
 - Garagens placering og udformning er ikke i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.
 - Garagen opføres i tilknytning til primær bebyggelse på ejendommen og samler to eksisterende udhusbyggerier i ét byggeri så ejendommens nuværende spredte bebyggelsesstruktur samles.
 - Kommunen vurderer, at den samlede forøgelse af bebyggelsesarealet på ejendommen med 24 m², er af mindre betydning set i forhold til ejendommens størrelse, noteringen som landbrugsejendom og eksisterende lille andel af udhusbyggeri på ejendommen.
- Overdækning til heste:
 - Overdækningens placering og udformning er ikke i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteren.
 - Kommunen vurderer, at overdækningen opleves som tilknyttet til ejendommens primære bebyggelse, da bebyggelsen indgår som en naturlig del af hestefoldsområdet på ejendommen. Overdækningen og bygning 3 danner dog samtidigt en klar visuel afgrænsning for ejendommens bebyggelse mod vest, og ejer skal derfor ikke forvente at kunne få tilladelse til yderligere udhusbyggeri vest for bygningerne.
 - Overdækningen har eksisteret i 24 – 26 år uden at kommunen har modtaget klager over dem.

Naboorientering

Den del af tilladelsen, der vedrører opførelsen af garagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.



Den del af sagen, der vedrører ulovlig opførelse af overdækning til heste, har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planloven § 35, stk. 5, da kommunen fandt at forholdet er af underordnet betydning for naboerne. Her har kommunen lagt særlig vægt på, at bebyggelsen ikke har været påklaget i de 24 – 26 år den har eksisteret.

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.

