



Kopi

Original sendt til ejendommen ejer

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 53

Mail:

snrfo@faxekommune.dk

Dato

23-09-2020

j./sagsnr.

01.03.03-P19-10684-20

Landzonetilladelse til tilbygning til garage.

Ejendommen: Matr.nr. 11 Tågerup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Østerskovvej 11, 4682 Tureby

Du har den 6. april 2020 søgt om landzonetilladelse til at udvide den eksisterende garage på ejendommen med 25 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til den ansøgte udvidelse af garagen.

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 23. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. oktober 2020. 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:

- Projektet er ansøgt og tilladt som privat garage/udhus. Hvis der etableres erhverv i bygningerne eller på ejendommen i øvrigt, kræver det en forudgående anmeldelse/ansøgning til Faxe Kommune.

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.: 56203030.

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles så snart klagefristen på denne tilladelse er forløbet uden klager.

Der gøres ligeledes opmærksom på, at den etablerede jordvold på ejendommen **ikke er sagsbehandlet** i forbindelse med denne tilladelse. Denne jordvold vil blive sagsbehandlet som en selvstændig landzonesag.



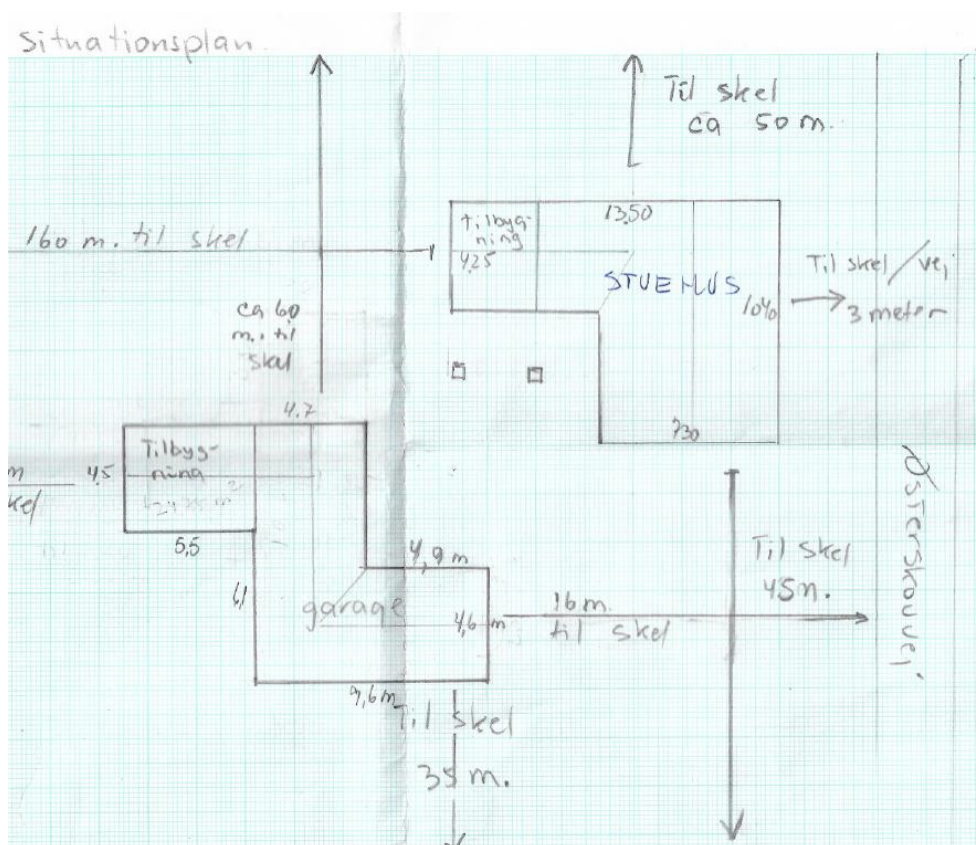
Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig på 118 m²
- Bygning 2 – Garage på 72 m²

Du har ansøgt om at tilbygge ejendommens bolig med 16 m² og tilbygge ejendommens garage med 25 m². Tilbygningen til boligen kræver ikke landzonetilladelse¹, og vil således ikke blive behandlet yderligere i denne tilladelse. Tilbygningen til boligen vil blive behandlet i den efterfølgende byggesagsbehandling.

Tilbygningen til garagen har til formål at bygge et opbevaringsrum på ejendommen. Efter tilbygningen vil den samlede garage/udhusbygning være 97 m². Tilbygningen til garage kræver landzonetilladelse, da det samlede udhus/garage bliver større end 50 m². Tilbygningen til garagen opføres med samme taghældning som den eksisterende garage. Det ansøgte projekts placering kan ses på nedenstående situationsplan.



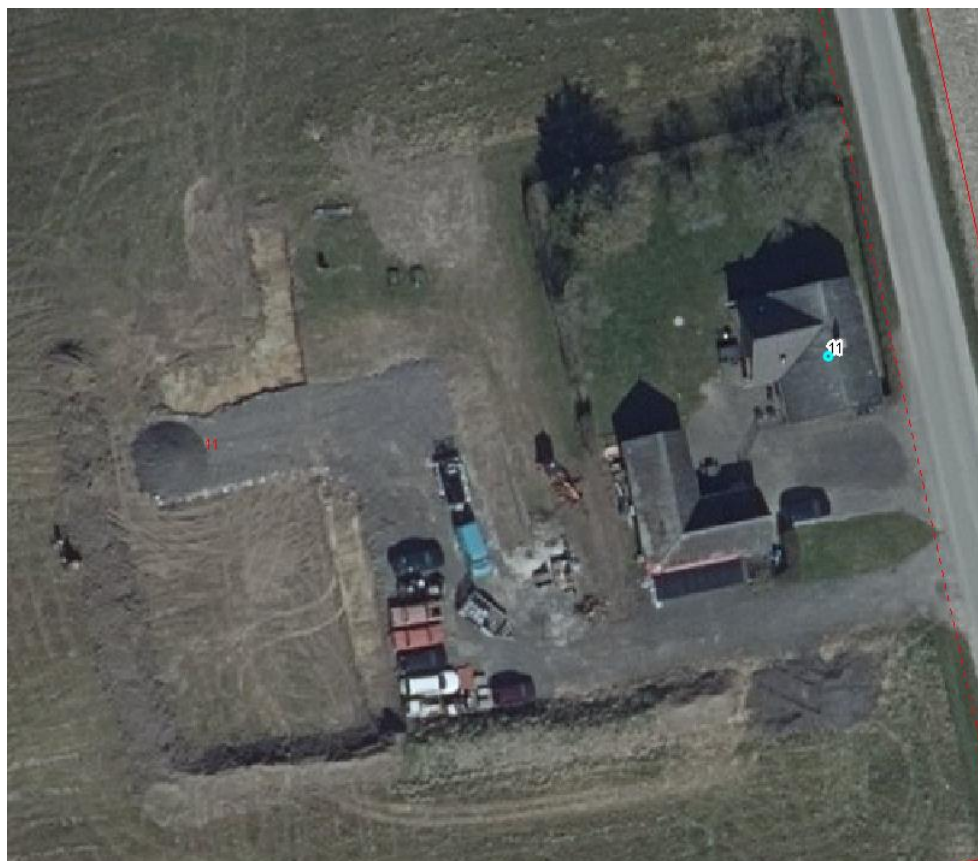
Figur 1 – Situationsplan der viser de ansøgte tilbygninger til henholdsvis bolig og garage.

I forbindelse med sagsbehandlingen er Faxe Kommune blevet opmærksomme på, at der er etableret en jordvold på ejendommen. Du oplyser, at denne er etableret i forbindelse med udvidelse af indkørslen bagom garagen. Du oplyser i øvrigt, at volden er 1,4 meter høj, 2 meter bred og 40 meter lang. Jordvolden kan ses på figur 2. En jordvold af denne størrelse er en terrænregulering, der ligeledes kræver landzonetilladelse.

¹ Da man uden landzonetilladelse kan til- og ombygge sin ene bolig på ejendommen op til 500 m² jf. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 10.



Jordvolden vil dog blive behandlet i en selvstændig sagsbehandling, og volden nævnes derfor ikke yderligere i denne afgørelse.



Figur 2 – Luffotoet viser ejendommen Østerskovvej 11, som den ser ud i dag. På fotoet ses det, at der er etableret en jordvold omkring en nyanlagt plads bag ved ejendommens garage.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Derudover er størstedelen af ejendommen dækket af skovbyggelinjen på 300 meter, som kastes af skovene Østerskov og Monsholt. I dag varetages nyt byggeri i landzone inden for skovbyggelinjen gennem landzonetilladelse. Projektet kræver derfor ikke en selvstændig dispensation fra skovbyggelinjen.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen må man uden landzonetilladelse opføre private udhuse, garager og lignende på op til 50 m², hvis disse opføres i tilknytning til huset på ejendommen. Alle udhuse, som er større end 50 m² kræver en landzonetilladelse. Da den ansøgte tilbygning på 25 m² bygges på en eksisterende garage, så vil den samlede bygning være større end 50 m². Det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Efter praksis kan der gives landzonetilladelse til udhuse på 50 – 100 m² på beboelsesejendomme i landzonen, hvis disse opføres i tilknytning til boligen og hvis der ikke er en væsentlig udhusmængde på ejendommen i forvejen.

Det ansøgte projekt opføres i tilknytning til boligen på ejendommen og der er ikke andre udhuse på denne. Faxe Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.



Det ansøgte byggeri ligger i udkanten af skovbyggelinjen fra begge de skove, som kaster skovbyggelinje på ejendommen. Der er tale om en mindre udvidelse af en eksisterende bygning. Faxe Kommune vurderer derfor, at projektet ikke vil forringe oplevelsen af skoven eller forstyrre livet i skovbrynet.

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.

