



Kopi – Originalen er sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 16. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29958-22

Lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygning

Ejendommen: Matr.nr. 1p + 4g Rholte, Vindbyholt By
Beliggende: Præstøvej 126, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 20. oktober 2022 modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygninger.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygningerne som ansøgt.

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 16. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. marts 2023. 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.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til tilbygningen til carporten (bygning 2 jf. BBR). Dertil er der søgt om lovliggørelse af tilbygninger til huset (bygning 1 jf. BBR), samt drivhus (bygning 4 jf. BBR) som ikke kræver landzonetilladelse, men byggetilladelse.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Der er tilbygget til en eksisterende garage/carport, vist med lilla, med de to dele udhusareal som er vist med grøn på kort 1. Begge bygninger er tilbygget imellem 2002 og 2004.



Kort 1 - Luftfoto med de bygninger der er søgt lovliggjort markeret med grøn. Eksisterende garage markeret med lilla.

Den nordlige af de to tilbygninger (tilbygning til bygning 2, jf. BBR) er ca. 26,5 m², ca. 2,5 m høj og består af en mellemgang samt uderum.

Den sydlige bygning (bygning 3 jf. BBR) er et skur til opbevaring på ca. 19 m² og ca. 2,5 m høj.



Billede 1 - Billede af de to tilbygninger

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1174 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 74 m², med et samlet boligareal på 100 m².
- Bygning 2: Carport på 30 m².
- Bygning 3: Fritliggende overdækning på 15 m².

- Bygning 4: Drivhus på 5 m².

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Vindbyholt. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at byens grønne præg, særlig langs Orup bæk og langs Præstøvej er bevaringsværdige. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Landsbyen er udpeget som udviklingsområde.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne.

Faxe Kommunes vurdering

Udhusbygninger på over 50 m² kræver forudgående landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1.

I dette tilfælde er to mindre udhusarealer tilbygget en eksisterende garage/carport, hvorved den samlede udhusbygning bliver ca. 75 m².

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, ca. 2 km fra kysten. Her skal man være særligt opmærksom på bebyggelses placering og omfang for at sikre offentligheden udsyn og adgang til kysten.

Ejendommen er samtidig inden for kommuneplanrammen for den afgrænsede landsby Vindbyholt, som er udlagt til udviklingsområde.

Faxe Kommune vurderer ikke at en lovliggørelse af udhusbygningerne strider imod de interesser kommunen skal varetage vedrørende kystnærhedszonen, da der på bagkanten af bygningerne i forhold til kysten er marker, hvorved udsynet til kysten ikke forringes for offentligheden. Tillige ligger bebyggelsen tæt på ad tæt beplantning som løber langs Orup bæk. At ejendommen er en del af den afgrænsede landsby taler også for en lovliggørelse da det er et område der er planlagt til beboelse.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til de to tilbygninger, da den samlede bygningsmasse på ejendommen fremstår som en samlet enhed. Dertil har tilbygningerne været etableret siden mellem 2002 og 2004 uden klager.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

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 det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

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.