



Kopi
Original sendt til ejeren

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: sikyl@faxekommune.dk

Dato: 26-07-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6237-21

Landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende overdækning

Ejendommen: Matr.nr. 4a Rejnstrup By, Faxe
Beliggende: Rejnstrupvej 4, 4640 Faxe

Du har den 19. marts 2021 søgt om landzonetilladelse til etablering af 9,9 m² drivhus. Ved oprettelse af sagen er vi blevet opmærksomme på, at eksisterende 38 m² overdækning og 7,1 m² drivhus på ejendommen, er opført uden forudgående bygge- og landzonetilladelse. De to drivhuse kræver ikke landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonettilladelse til eksisterende 38 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 28. juli 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. august 2021. 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

Du har søgt om tilladelse til etablering af 9,9 m² drivhus, der skal benyttes til dyrkning af egne frugter. Eksisterende 38 m² overdækning, der benyttes til parkering af traktor og hestevogne samt 7,1 m² drivhus, er opført uden forudgående bygge- og landzonetilladelse.



Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

Bygning 1: Enfamiliehus	148 m ²
Bygning 2: Delvis hestestald, fyrrum og udhus	247 m ²
Bygning 4: Anneks i tilknytning til helårsbolig	80 m ²
Bygning 5: Tiloversbleven landbrugsbygning	92 m ²

For overskuelighedens skyld er sagsredegørelsen blevet behandlet i tre dele nedenfor.

Etablering af nyt drivhus

Du har søgt om landzonetilladelse til etablering af nyt drivhus. For ejendommen gælder der, at en landzonetilladelse ikke kræves til opførelse af drivhuse på under 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Det nye drivhus ønskes placeret i tæt tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal, med en afstand på ca. 10 meter imellem og vil udgøre 9,9 m². Drivhuset vil blive opført 3,8 meter i længden og 2,57 meter i bredden og byggematerialer af glas og aluminium.

Lovliggørelse af eksisterende drivhus

For ejendommen gælder der, at en landzonetilladelse ikke kræves til opførelse af drivhuse på under 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Det eksisterende drivhus på ejendommen er placeret i tæt tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal, med en afstand på ca. 4 meter imellem og udgør 7,1 m². Drivhuset er opført i 2015.

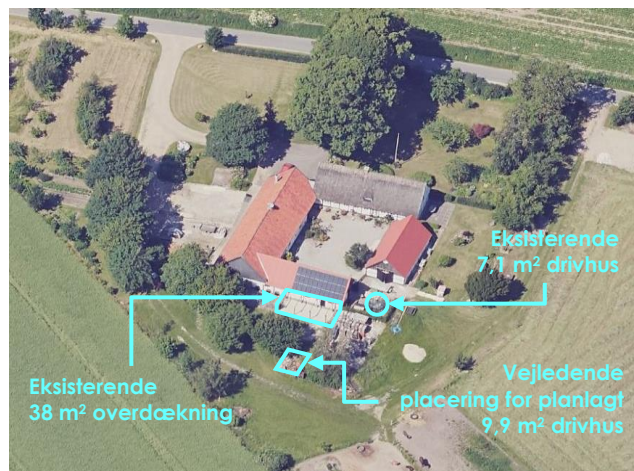
Lovliggørelse af eksisterende overdækning

For ejendommen gælder der, at en landzonetilladelse ikke kræves til opførelse af overdækninger på under 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Den eksisterende overdækning på 38 m² er bygget sammen med Bygning 5 på ejendommen, der er 92 m² og samlet udgør de 130 m². Overdækningen er derfor omfattet af kravet om landzonetilladelse, da det samlede areal for begge bebyggelser er større end 50 m². Overdækningen er opført i 2020.





Oversigt over Rejstrupvej 4, 4640 Faxe fra 2021



Overblik over planlagt drivhus samt eksisterende drivhus og overdækning (skråfoto er fra 2019)

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,93 ha., der ligger i det åbne land. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

I Faxe Kommuneplan 2013, ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:

- Karakterområde for Faxe kyst- og morænelandskab
- Område beliggende inden for kystnærhedszonen
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at den eksisterende 38 m² overdækning kræver en lovliggørende landzonetilladelse, da den sammen med Bygning 5 jf. BBR udgør 92 m², hvilket ligger over den tilladte grænse for bebyggelser, der kan tillades opført uden en landzonetilladelse. Yderligere er bebyggelsen opført i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen, har en begrænset størrelse og benyttes til parkering for traktor mm. til brug for vedligehold af ejendommens arealer.

Samtidig vurderer Faxe Kommune, at overdækningen ikke er i modstrid med de landbrugsmæssige interesser for ejendommen, da ejendommen ikke benyttes til landbrugsmæssigt formål og har underordnet betydning heraf.

I forbindelse med kystnærhedszonen som ejendommen er omfattet af vurderes der, at overdækningen har underordnet betydning, da bebyggelsens størrelse ikke vil fremstå dominerende i landskabet og kystzonen fortsat vil udgøre en væsentlig natur- og landskabelig værdi.

I henhold til de landskabelige interesser for ejendommen vurderes der, at overdækningen ligger langt fra både Faxe Ladeplads og sommerhusområdet Strandlodshuse, og vil derfor ikke påvirke skiftet i bebyggelsesgangen, så de to områder ikke flyder sammen.



Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke vil tilsidesætte 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.

Med venlig hilsen

Sinan Koylu
Landzonemedarbejder



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.

