



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 6. november 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29653-23

Landzonetilladelse til overdækning

Ejendommen: Matr.nr. 9d, Leestrup By, Kongsted
Beliggende: Skovholmvej 19, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 30. oktober 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af tilbygning på udhusbygning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af tilbygning på udhusbygning.

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 6. november 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 4. december 2023. 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:

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

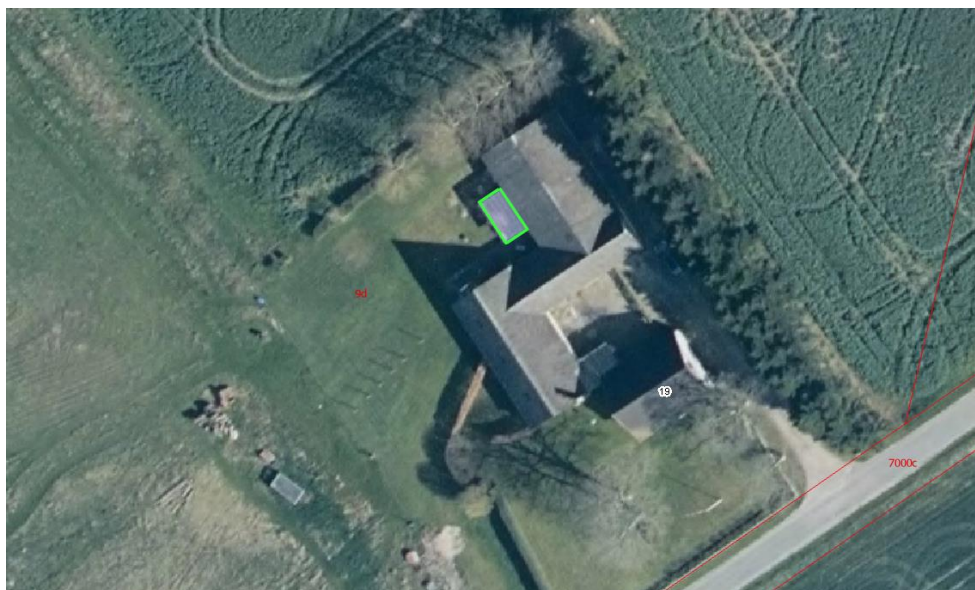
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

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

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 30. oktober modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ca. 16 m² tilbygning til en eksisterende udhusbygning. Tilbygningen er en overdækket terrasse som blev bygget i 2022. Konstruktionen er cirka 260 cm høj.



Figur 1 - Den overdækkede terrasse er markeret med grøn rektangel

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 4,2 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom op 80 m² med et samlet boligareal på 130 m²
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 143 m²
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 69 m²
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 130 m²

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skovområdet øst for. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

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. Der ligger mange spredte gårde og landejendomme i delområdet, men kun få egentlige landsbyer, hvilket medvirker til at gøre landskabsoplevelsen ensartet. Ny spredt bebyggelse bør undgås i området og der bør samtidig arbejdes for, at eventuelle overflødige bygninger fjernes.

Faxe Kommunes vurdering

Da den overdækkede garage er tilbygget en eksisterende udhusbygning, som til sammen bliver over 50 m², kræver den overdækkede terrasse landzonetilladelse.

I landzonen kan man som udgangspunkt forvente tilladelse til op til 100 m² udhusareal.

På ejendommen er der i forvejen cirka 340 m² udhusareal i form af tiloversblevne landbrugsbygninger.

Faxe Kommune vurderer dog at den overdækkede terrasse kan lovliggøres, da ingen af de eksisterende udhuskvadratmeter kan benyttes som overdækket terrasse.

Dertil vurderer Faxe Kommune ikke at der er landskabelige hensyn som taler afgørende imod lovliggørelsen.

Terrassen er placeret i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og er afskærmet af de tiloversblevne landbrugsbygninger og beplantningen som omgiver ejendommens haveareal.

Terrassen vurderes derfor ikke at forringe udsynet til kysten, som er beliggende over 2 kilometer syd for ejendommen.

Dertil ligger skoven som kaster skovbyggelinje, på den østlige side af ejendommen, hvorimod terrassen er tilbygget på den vestlige side af den tiloversblevne landbrugsbygning. Den vurderes ikke at skæmme indsynet til skoven.

Ligeledes vil tilbygningen ikke ændre i Højlandets karakteristiske karaktertræk.

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. Den nærmeste nabo som potentielt vil kunne se tilbygningen når der ikke er blade på træerne bor over 330 m væk.

Forhold du skal være opmærksom på

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

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 MitID. 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.