



Kopi

Original er sendt til ejendommens 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 53

Mail:

snrfo@faxekommune.dk

Dato

20-02-2020

j./sagsnr.

01.03.03-P19-29570-19

Landzonetilladelse til ny bygning med carport, fyrrum, udhus og værksted

Ejendommen: Matr.nr. 3m Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Tårnhusvej 17, 4690 Haslev

Du har den 6. november 2019 søgt om landzonetilladelse til at bygge et kombineret udhus, fyrrum, carport og værksted på i alt 75 m² på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at bygge et kombineret udhus, fyrrum, carport og værksted på i alt 75 m² 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 20. februar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. marts 2020. 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 overdrages til byggesagsbehandling, hvis klagefristen på denne landzonetilladelse forløber uden klager.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at nedrive to eksisterende udhuse og opføre et nyt udhus på ovenstående ejendom. Før der kan gives byggetilladelse til projektet kræver det en landzonetilladelse.

På adressen Tårnhusvej 17 er der to forskellige matrikler, som ikke er samnoteret. Bebyggelsen ligger i dag på tværs af skel mellem matrikel 3g



og 3m Nielstrup Ny, Ulse. Ejendommen er en beboelsesejendom. Matrikel 3g har et matrikulært areal på 788 m² mens matrikel 3m er på 392 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på adressen:

- Bygning 1 – Hus på 147 m²
- Bygning 2 – Udhus på 56 m²
- Bygning 3 – Udhus på 10 m²
- Bygning 4 – Udhus på 20 m²

Du ønsker at nedrive bygning 3 og 28 m² af bygning 2. Der nedrives i alt 38 m² udhus på ejendommen. De bygninger, som nedrives, kan se på kort 1 nedenfor.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Tårnhusvej 17. De bygninger, som nedrives er vist med gul og rød skravering.

Du ønsker at opføre en ny bygning på 75 m² der indeholder fyrrum, åben carport og lukket værksted/udhus. Bygningen bliver 3,5 meter høj, 11,5 meter lang og 6-8 meter bred. På kort 2 kan ses, hvordan den ansøgte bygning placeres og udformes.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som særligt bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og et sted hvor skovrejsning er uønsket. Derudover er ejendommen en del af fuglebeskyttelsesområdet "Søer ved Bregentved og Gisselfeld". Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget på baggrund af ynglende rørhøg og trækkende grågås og troldand.

En lille del af ejendommen dækkes af en beskyttelseslinje på 100 meter, som kastes af en langdysse på en af naboejendommene. Denne



beskyttelse dækker dog ikke arealet, hvor det nye udhus ønskes opført, og beskyttelseslinjen er derfor ikke relevant i denne sag.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i området "Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab", delområde M1. For bebyggelse i dette område gælder særligt, at den karakteristiske bebyggelse tilknyttet godserne bør bevares og ny spredt bebyggelse skal undgås.



Kort 2 – Med grønt er vist placering og udformning af den ansøgte bygning.

Faxe Kommunes vurdering

Efter praksis kan man i landzonen få tilladelse til at opføre udhuse på 50 – 100 m², hvis man ikke i forvejen har betydelige udhusmængder, og hvis der ikke er andre væsentligt forhold der taler imod. I denne sag er der ansøgt om et nyt udhus på 75 m² som bygges sammen med den halvdel af den eksisterende bygning 2, som ikke nedrives (28 m²). Den samlede udhusmasse på ejendommen bliver efter byggeriet på 123 m², hvoraf de 103 m² visuelt vil være en bygning (den nye bygning og halvdelen af bygning 2).

Da det samlede udhus ikke væsentligt overstiger 100 m², da byggeriet opføres på et sted, hvor der også tidligere har ligget bebyggelse og da bygningen er lav og ligger tæt på ejendommens øvrige bygninger, vurderer Faxe Kommune, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

I sagsbehandlingen har indgået hensynet til det bevaringsværdige landskab, som efter Faxe kommune vurdering ikke vil blive skæmmet af byggeriet. Faxe Kommune har ligeledes vurderet, at projektet ikke vil påvirke fuglebeskyttelsesområdet 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. Der kan derfor gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

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. 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.

