



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: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 03-10-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29520-19

Landzonetilladelse til kombineret udhusbygning (garage, værksted og privat lager), overdækket terrasse og entré

Ejendommen: Matr.nr. 23 Terslev By, Terslev
Beliggende: Terslev Skolevej 11, 4690 Haslev

Du har den 8. marts 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af følgende bygninger:

- Kombineret udhusbyggeri (garage, værksted og privat lager) på 114 m².
- Overdækket terrasse på 28 m².
- Entré på 14 m² mellem bygning 2 og det kombinerede udhusbyggeri.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte opførelse af en kombineret udhusbygning på 114 m², en overdækket terrasse på 28 m² samt en entré på 14 m² der forbinder ejendommens bygning 2 og den kombinerede 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 03. oktober 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. oktober 2019. 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:

- Ejer vil ikke kunne forvente tilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

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.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,54 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 164 m²
- Bygning 2: Udhus på 68 m²
- Bygning 3: Garage på 70 m²
- Bygning 4: Udhus på 50 m²
- Bygning 5: Udhus på 13 m²
- Bygning 6: Faldefærdig bygning (nedrives i forbindelse med nyopførelsen) 27 m²
- Bygning 7: Drivhus på 10 m²



Kort 1: Eksisterende bygninger og ansøgte projekts forskellige byggeriers omtrentlige placering på ejendommen

Nyt byggeri

Ansøgte kombineret udhusbygning (garage, værksted og privat lager) på 114 m² udføres med facadebeklædning i sort trapez eller fibercement. Taget udføres som fladt tag. Den ansøgte overdækkede terrasse på 28 m² og entréen deler tag med det kombinerede udhusbyggeri, se tegning 1 og 2 samt Kort 1. Ingen af ansøgte byggerier opvarmes. Bygning 6 nedrives i forbindelse med opførelsen af det ansøgte projekt.

Den kombinerede udhusbygning, den overdækkede terrasse og entréen betragtes efter planlovens gældende lovpraksis som ét udhusbyggeri, ud fra en betragtning om, at sammenbygninger visuelt opleves som én samlet bygningsmasse. Dermed opnås et samlet udhusareal på 156 m², der kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Inddragelse af boligareal og tilbygning af solstue/udestue

Der opføres samtidigt en opvarmet solstue/udestue i direkte tilknytning til ejendommens bolig. Bygning 2 inddrages herudover til boligareal, se Kort 1.

Solstuen og inddragelsen af bygning 2 til bolig betragtes i planlovens forstand som en tilbygning af boligareal til eksisterende bolig. Der kan foretages til- og ombygninger af helårsbeboelse og stuehuse i landzonen



op til 500 m² uden forudgående landzonetilladelse såfremt forholdet anmeldes korrekt til kommunen, jf. § 36, stk. 1, nr. 10. Ovennævnte to forhold betragtes som korrekt anmeldt.

Lovgrundlag

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede areal, jf. § 35, stk. 1, jf. dog §§ 36 - 38 der undtager en række forhold fra kravet om landzonetilladelse.

Opførelse af garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kræver ikke forudgående landzonetilladelse, såfremt disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. § 36, stk. 1, nr. 8.

Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der bør ikke meddeles tilladelse til nye udhuse og garager m.v. på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder, jf. vejledningen til landzoneadministration¹.

Til- og ombygning af et helårshus i landzonen kræver ikke forudgående landzonetilladelse, hvis det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500 m², jf. § 36, stk. 1, nr. 10. Undtagelsen gælder under den forudsætning at bygningen repræsenterer en vis værdi og ikke er i en sådan stand, at den er uegnet til til- og ombygning. Undtagelsen omfatter alene til- og ombygninger og det kræver således landzonetilladelse at opføre et anneks til en bolig, jf. vejledningen til landzoneadministration².

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M1. Landskabskarakteren er i dette delområde knyttet til det letbakkede terræn og den landbrugsmæssige arealanvendelse. Landskabets flere gennemgående tekniske anlæg forstyrrer den landskabelige oplevelse med vurderes ikke at virke dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal søges vedligeholdt og større byggeri bør her undgås.

Karakteranalysen bemærker særligt i tilknytning til bebyggelsesstrukturen, at Terslevs bygrænse op mod det åbne land er særligt velafgrænset og bør opretholdes. Herudover findes flere spredte gårde, hvor ny landbrugsbygninger skal placeres i sammenhæng med eksisterende bygninger og indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante.

Kirkeomgivelser

Ejendommen er delvist beliggende i et område der er udpeget som kirkeomgivelser til Terslev Kirke i Faxe Kommuneplan 2013. Til de fleste kirker i Faxe Kommune er udpeget nærmere afgrænsede omgivelser, der vurderes at have særlig betydning for oplevelsen af kirken fra det omgivende landskab.

Kommuneplanens 3 retningslinjer for kirkeomgivelser foreskriver:

1. Kirkerne skal fortsat sikres en dominerende betydning i forhold til deres omgivelser. Ved væsentlige om- eller tilbygninger af

¹ S. 27 – 28 i "Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34 – 38 fra juli 2018. Erhvervsstyrelsen."

² S. 29 i "Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34 – 38 fra juli 2018. Erhvervsstyrelsen."



- eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lign., skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet eller bymiljøet fastholdes.
2. De udpegede kirkeomgivelser er områder af særlig betydning for oplevelsen af kirken i lokalområdet, og har derfor en særlig beskyttelse. Kirkeomgivelser er udpeget og angivet på kommuneplanens kort 6.2.A.
 3. I forbindelse med landskabelige ændringer, herunder skovrejsning, nedrivninger, væsentlige ombygninger, opførelse af nybyggeri eller tekniske anlæg m.m. inden for kirkeomgivelserne skal det vurderes – om det er nødvendigt i samarbejde med de statsanerkendte museer og de kirkelige myndigheder – om kirkens samspil med landskabet eller bymiljøet visuelt sløres eller forringes, og om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn kommunen skal varetage

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Projektet vurderes samlet set at være tilbygning af et begrænset omfang, der ikke forringer og obstruerer udsynet til og fra Terslev Kirke fra offentlig vej eller overtager kirkens landskabelige dominans i de udpegede omgivelser. Faxe Kommune har herudover vurderet det unødvendigt at inddrage museer og/eller kirkelige myndigheder i vurderingen af kirkens samspil med landskabet samt påvirkningen af oplevelsen og kvaliteten af de kulturhistoriske værdier som foreskrevet i udpegningens retningslinje nr. 3 (Faxe Kommuneplan 2013, afsnit 6.5).
- Projektet vurderes ikke i strid med landskabskarakteranalysens betoning af:
 - *Udsigtsmulighederne nord for Terslev by* eftersom ejendommen er beliggende syd for byen.
 - *Bevarelsen af Terslev bys velafgrænsede bygrænse* eftersom ejendommen ligger ca. 1,2 km i korteste fugleflugtslinje fra Terslev byzone.
 - *Indpasningen af landbrugsbygninger* eftersom ejendommen ikke er en landbrugsejendom og der ikke er ansøgt om opførelse af landbrugsbygninger men udhusbyggeri i form af værksted, privat lager, garage etc.
- Samlet set vurderes projektet ikke at være i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen. Det kombinerede udhusbyggeri, den overdækkede terrasse og entréen vurderes derfor at være indpasset på ejendommen, så det ikke skaber mærkbare og væsentlige forstyrrelser i det omkringliggende landskab.
- Ejendommen er en forholdsvis stor grund i landzonen (1,5 ha) taget i betragtning, at der er tale om en beboelsesejendom. Kommunen vurderer at der må kunne forventes en udhusmasse af et vist omfang, der er stor nok til at kunne huse de nødvendige maskiner og øvrige redskaber til drift og vedligehold af ejendommen.
- Faxe Kommune finder, at der foreligger følgende helt særlige omstændigheder i sagen:



- Eftersom bygning 2 inddrages til boligareal og bygning 6 nedrives som led i projektets gennemførelse forøges det samlede udhusareal på ejendommen fra samlet set 238 m² lovligt udhusbyggeri til 299 m². Faxe Kommune finder dette at være en begrænset udvidelse af udhusarealet.

Naboorientering

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

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. 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.

³ 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.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringssvar, landzonetilladelser og landsbypulje.



6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

