



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
0 -

Direkte: 56203019
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato 14-10-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29493-19

Landzonetilladelse til garage på 78 m²

Ejendommen: Matr.nr. 2q Vindbyholt By, Roholte
Beliggende: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe

Du har den 25. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til at opføre en garage på 78 m² i tilknytning til eksisterende bolig og carport.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre en garage på 78 m² på den ansøgte placering.

Da det samlede udhusareal fremadrettet vil overstige 100 m², som er det praksis umiddelbart giver mulighed for, kan man ikke forvente at få landzonetilladelse til flere udhuse på ejendommen i fremtiden.

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 14. oktober 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 11. november 2019. 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

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1.990 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

Byg.nr. 1: stuehus på 144 m². Udvises til 464 m² (kræver ikke landzonetilladelse)

Byg.nr. 2: Udhus på 20 m²

Byg.nr. 3: Carport på 47 m²



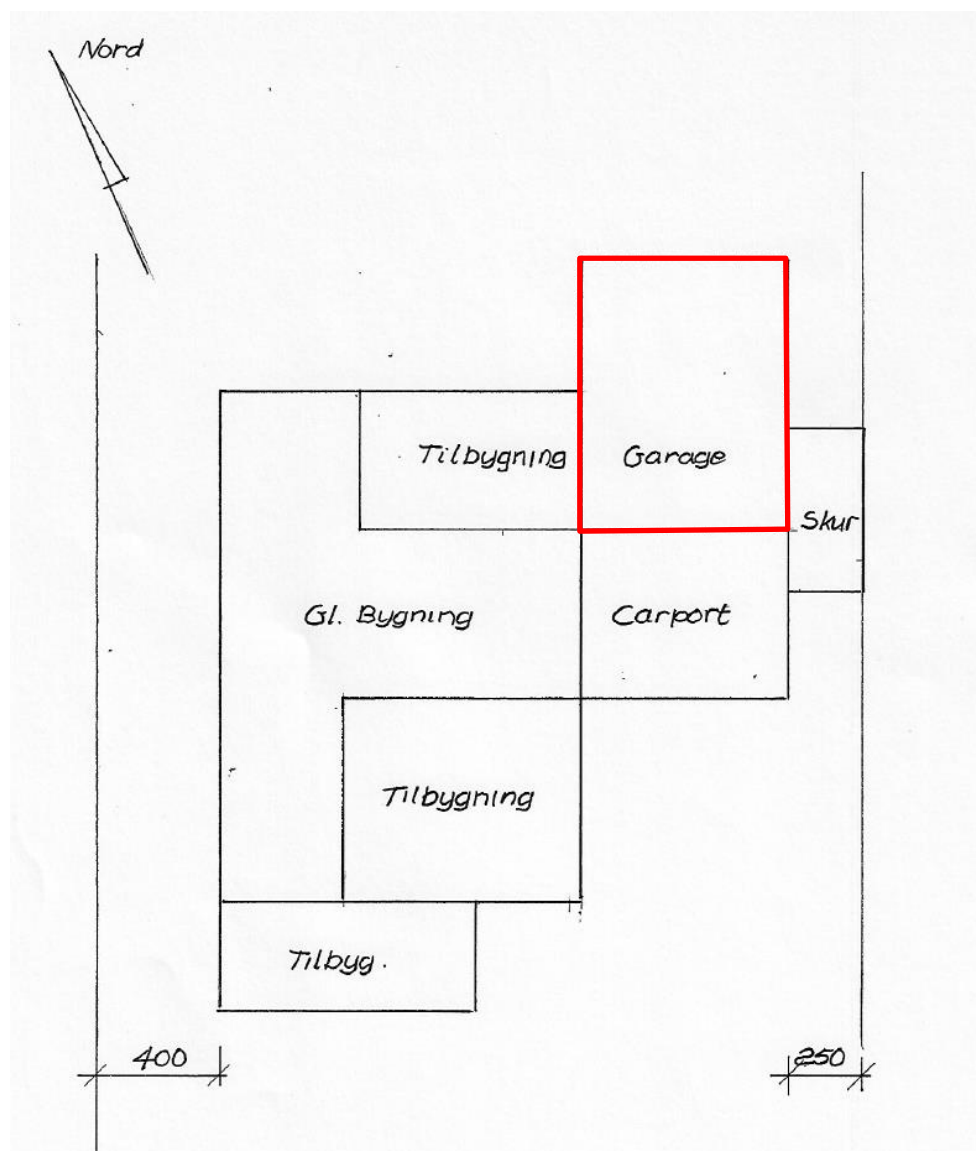
Byg.nr. 4: udhus på 15 m²

Byg.nr. 5: udhus på 24 m²

I ønsker at renovere bygningerne på ejendommen. Udover at udvide boligarealet, så ønsker I at opføre en garage på 78 m² i tilknytning til carporten.

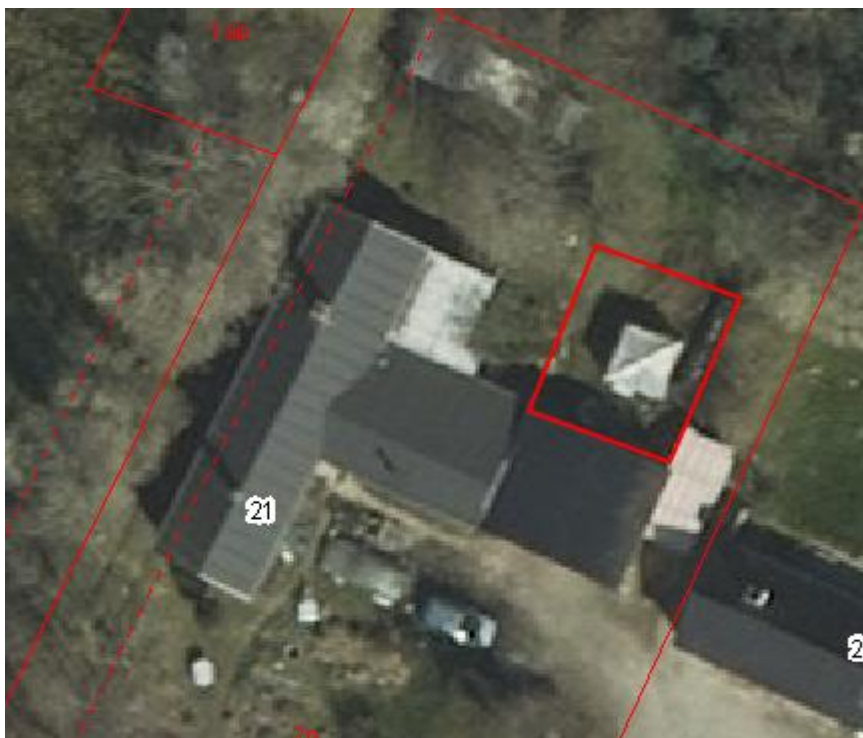
Garagen tilbygges til en eksisterende carport og et eksisterende skur mod nord. Garagen opføres med fladt tag. Garagens placering kan ses af nedenstående situationsplan.

Garagen bliver 8 meter bred og cirka 9,75 meter lang.



Figur 1 – Bygningens kommende grundplan, hvor garagen, som kræver landzonetilladelse, er markeret med rød.





Kort 1 viser den omtrentlige placering og størrelse af garagen.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som større sammenhængende landskab. Desuden ligger ejendommen indenfor kystnærhedszonen.

Ejendommen ligger i Vindbyholt landsby der er en afgrænset landsby i kommuneplanen. Rammerne for Vindbyholt siger følgende: *Byens grønne præg, særligt langs Orup Bæk og langs Præstøvej er bevaringsværdige. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehuse, som er den traditionelle byggeskik på landet.*

Selve landsbyanalysen siger følgende om byggestilen i Vindbyholt: *Langs Vindbyholtvej er der også huse opført i forskellige perioder og forskellige materialer. Først og fremmest ligger der bofællesskabet Vidarslund, som primært er opført som tæt-lav bebyggelse med rækkehuskarakter. På modsatte side af vejen, en smule gemt bag beplantning, ligger der en række typiske sommerhuse opført med lav taghældning og med facader af træ. Længere mod øst ligger der to store flerlængede gårde begge opført i bindingsværk. Dog er hovedhuset til den ene gård ganske markant, da facaderne er dækket af træspån.*

Faxe Kommunes vurdering

Gennem Planklagenævnets praksis meddeles der normalt landzonetilladelse til udhuse (herunder garager, carporte mv), når det samlede areal for alle udhuse på ejendommen ikke overstiger 100 m². 100 m² er det som Planklagenævnet har vurderet dækker det almindelige behov for udhuse på beboelsesejendomme.

I dette tilfælde kommer der samlet til at være cirka 160 m² udhus.

Den nye garage og den eksisterende carport kommer til at udgøre en samlet bygning sammen med boligen som samtidig udvides. Bygningsmassen vil derfor fremstå samlet og kompakt.



Ejendommen ligger i en afgrænset landsby, der er præget af større gårde med store bygninger.
Derfor vurderes den nye garage ikke at have en landskabelig påvirkning.
Derudover ligger ejendommen i en afgrænset landsby, hvor der er meget varierende byggestil.

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

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

Camilla Stenholt Dencker
Planlægger



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.

