



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 15-12-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29584-19

Lovliggørende landzonetilladelse til udhusmasse på 59 m²

Ejendommen: Matr.nr. 4f, Høsten By, Sdr. Dalby
Beliggende: Vordingborgvej 376, Høsten, 4690 Haslev

Fuldmagtsberettiget ansøger har den 2. december 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en samlet udhusmasse på 59 m² på din ejendom Vordingborgvej 376, Høsten, 4690 Haslev.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til ovennævnte udhusmasse på 59 m² på ejendommen Vordingborgvej 376, Høsten, 4690 Haslev. En kopi af afgørelsen er fremsendt til fuldmagtsberettigede ansøger.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens¹ § 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 15. januar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. februar 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.: 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 2258 m². Ejer har i forbindelse med sagsbehandlingen fået rettet BBR. Følgende bygninger forefindes på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus med et samlet boligareal på 190 m² med et indbygget udhus på 23 m².
- Bygning 2: Udhus på 34 m².

¹ Lovbekendtgørelse (LBK) nr. 287 af 16/04/2018



- Bygning 3: Carport (udhus) på 32 m².
- Bygning 4: Uopvarmet udestue (udhus) på 18 m².
- Bygning 5: Udhus på 6 m².
- Bygning 6: Udhus på 6 m².
- Bygning 7: Udhus på 6 m²
- Bygning 8: Udhus på 4 m².
- Bygning 9: Udhus på 9 m².

Det samlede udhusareal på ejendommen er 115 m². Alle bygningers omtrentlige placering er anvist på Kort 1. Bygning 3, 4 og 9 (Foto 1) fremstår visuelt som én samlet bygningsmasse og opnår således et sammenlagt areal på 59 m².



Kort 1: Oversigtskort der viser bygningernes omtrentlige placering på ejendommen



Foto 1: Anvisning af bygningerne 3, 4 og 9's placering på ejendommen anvist med rød cirkel og tekst. Skråfoto © SDFE.



Støjzone:

Ejendommen er beliggende indenfor en udpegning for støjzone på 75 meter pålagt gennemfartsveje i Faxe Kommuneplan 2013.

Kommuneplanens retningslinjer foreskriver, at der i forbindelse med bl.a. landzonetilladelser ikke må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (f.eks. boligområder, rekreative områder, plejehjem etc.) i nærheden af støjende aktiviteter, førend støjens eventuelle miljømæssige gener er nærmere undersøgt.

Landskabskarakteranalyse:

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M5.

Ejendommen er beliggende i den sydlige del af det nord-sydøst vendte markante sammenhængende randmorænelandskab, der er karkerskabende for landskabet, med Dalby placeret højt i terrænet på den sydlige spids af randmorænen. Oplevelsen af et ellers roligt landbrugslandskab og randmorænenes forløb nord-syd forstyrres visuelt og fysisk af Sydmotorvejen og Vordingborgvejen.

Karakteranalysen anbefaler samlet set at landskabet udvikles med fokus på at udgiksværdierne fra randmorænenes højtliggende dele mod nord og vest bevares, bl.a. ved at undgå beplantning og ved at styrke grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig spredt bebyggelse.

Særligt værdifuldt landbrugsområde:

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Lovgrundlag:

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

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, jf. vejledning om landzoneadministration.²

Der ses opsummerende på udhusareal. Sammenbyggede udhuse, tilbygninger og enkeltstående udhuse, der visuelt fremstår som én samlet bygningsmasse skal i sagsbehandlingen ansues som én bygningsmasse i arealopgørelsen.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til bygningsmassens opgjort af bygningerne 3, 4 og 9 på 59 m², da det ikke vurderes at være i strid med de hensyn som kommunen skal varetage.

Dette skyldes at:

- Bygningsmassen vurderes ikke at være i strid med landskabskarakteren:

² Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38. Erhvervsstyrelsen, juli 2018.



- Bygningerne forringer ikke udkigsværdierne fra syd mod nord og vest fra randmorænenes højtliggende dele, da bygningsmassen er delvist gemt fra offentlig vej bagved beplantning og bygning 1 (beboelseshuset).
- Bygningsmassen vurderes, navnlig grundet dens begrænsede størrelsesmæssige omfang, ikke i det konkrete tilfælde, at forringe karakteranalysens anbefalede udviklingsmålsætning om en klarere definering af grænsen mellem by, landsby og åbent land.
- Bygningsmassen er opført i tilknytning (6 – 7 meter) til ejendommens primære bygning (beboelseshuset).
- Bygningsmassen er ikke i strid med kommuneplanens udpegning for støjzone, da byggeriet ikke medfører et arealudlæg til støjfølsom aktivitet.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet forholdet af underordnet betydning for naboerne.

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.

