



Kopi – Original 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: 26. marts 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-18-24

Landzonetilladelse til garage

Ejendommen: Matr.nr. 1n, Tryggevælde Hgd.
Beliggende: Køgevej 84, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 23. januar 2024 modtaget din ansøgning om at opføre garage.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre garage 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 26. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. april 2024. 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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 23. januar 2024 din ansøgning om at opføre en ny garage på Køgevej 84.

Garagen skal benyttes til parkering af biler, samt opbevaring af diverse haveredskaber, minilæsser og trailere.

Garagen bliver 150 m² og placeres på ejendommen som vist på figur 1.

Garagen bliver cirka



Figur 1 - Omtrentlig placering af garagen

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 88 m² med et samlet boligareal på 136 m²
- Bygning 2: Stald til kvæg, får mv. på 125 m²
- Bygning 3: Anden bygning til landbrug mv. på 22 m²
- Bygning 4: Fritliggende udestue på 37 m²

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

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres. Landskabets dannelsesformer må kun sløres af byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning m.v., hvis en alternativ placering ikke er mulig.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Sø- og åbeskyttelseslinje kastet af Stevns å. For at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet omkring Stevns Å og ådalen skal beskyttes. Ådalen udgør et væsentligt delområde i dette karakterområde og er sårbar overfor ændringer, der slører terrænen og det naturmæssige præg. Karakteren kan således beskyttes ved at understøtte ekstensiv drift som høslæt, græsning mv. på de skrånende ådalssider. Samtidig kan øget tilgroning af ådalen og tekniske anlæg ændre karakteren og forringe tilstanden.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver udhuse, der er større end 50 m² en landzonetilladelse. Som hovedregel kan der ikke gives tilladelse til udhuse der er større end 100 m² og samtidig skal ejendommens samlede udhusareal begrænses, så det ikke væsentligt overstiger 100 m². Med opførelsen af garagen på 150 m² bliver den samlede bygningsmasse 334 m² hvoraf 136 m² udgør boligkvadratmeter.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen redegjort behovet for opførelsen af garagen til brug for opbevaring af biler samt redskaber til ejendommens dyrehold og vedligehold af ejendommen.

Den eksisterende staldbygning (bygning 2) kan ikke benyttes, da ejendommens dyrehold er placeret der.

Garagen er 15 meter lang og 10 meter bred. Garagen beklædes med hvide plader og taget med jernplader med samme rødlige farve som ejendommen i øvrigt.

Garagen bliver cirka 4,9 meter høj med 20 graders taghældning, derved cirka 2 meter lavere end de eksisterende bygninger på ejendommen. Bygnings udtryk gør, at bygningen indpasses til ejendommens øvrige bygningsmasse.

Bygning placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til udsynet til det bevaringsværdige landskab; Stevns ådal og morænelandskab fra Køgevej.

Ejendommen er placeret i det regionalt geologisk interesseområde ved Tryggevalde hvor landskabets dannelsesformer ikke må sløres af byggeri ved mindre der ikke er alternative placering. I sagsbehandlingen er

projektet løbende blevet tilpasset således at projektet ikke skæmmer for de landskabets dannelsesformer.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige forhold som taler afgørende imod en opførsel af garagen, idet at garagen ligges i forbindelse med den øvrige bygningsmasse og placeres så den tager mindst muligt udsyn.

Fra Stevns år kastes der åbeskyttelseslinje, den linje er placeret ca. 400 meter fra ejendommen og vurderes ikke at have en betydning for opførelsen af garagen.

Ved søgning på www.arter.dk, er den nærmeste registrerede bilag IV art springfrøen, som er set cirka 750 meter nord for ejendommen. Da projektet ikke er placeret i forbindelse med et springfrøens habitater vurderes projektet ikke at have en betydning for springfrøen

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. Dette er grundet den store afstand til henholdsvis Natura 2000 område og bilag IV arten.

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

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

Forhold du skal være opmærksom på

Der kan ikke forventes tilladelse yderligere udhusareal til privatbrug.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
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.