



Kopi- Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 24. januar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-261-24

Landzonetilladelse til 102 m² ny bebyggelse

Ejendommen: Matr.nr. 5i, Gammelby By, Karise og
4k Karise By, Karise
Beliggende: Kildevej 23, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 7. november 2024 modtaget din ansøgning om opførelse af 102 m² ny bebyggelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre 102 m² ny bebyggelse 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 24. januar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. februar 2025. 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:

- Bygningen må kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller erhvervsmæssig opbevaring
- Der må ikke indrettes køkken i bygning
- Telthallen fjernes seneste fire måneder efter, at den ansøgt bebyggelsen er færdigmeldt. Der fremsendes fotodokumentation til landzone@faxekommune.dk

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

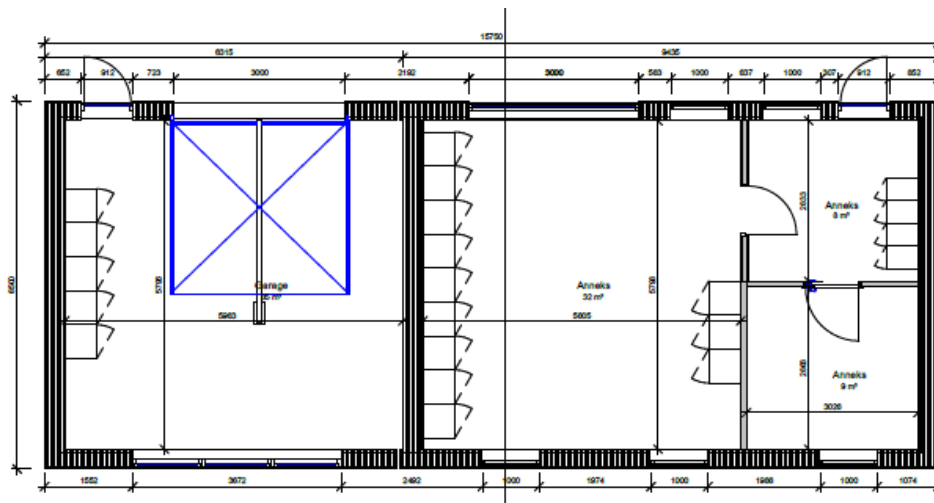
Redegørelse for sagen

I 2022/2023 nedbrændte cirka 67 m² af ejendommens carport og udhusareal. Udhusarealet var opført uden gyldig landzone- og byggetilladelse.

Den 3. april 2024 udstedte Faxe Kommune en midlertidig landzonetilladelse til opstilling af to containere, som skulle bruges til midlertidig opbevaring, som erstatning for det nedbrændte udhusareal.

Den 3. maj 2024 blev der indsendt en ansøgning om 102 m² garage, som efterfølgende blev tilbagekaldt.

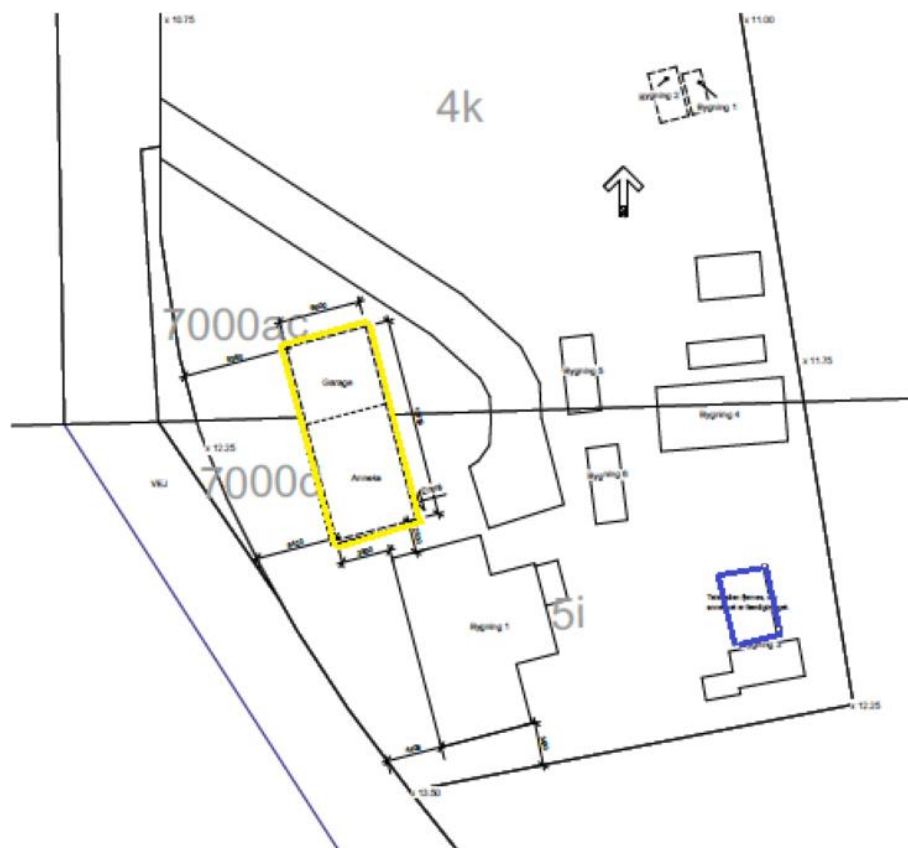
Faxe Kommune har nu modtaget din ansøgning om opførsel af 102 m² ny bebyggelse, som indeholder 41 m² garage og 61 m² anneks. Plantegningen kan ses af figur 1.



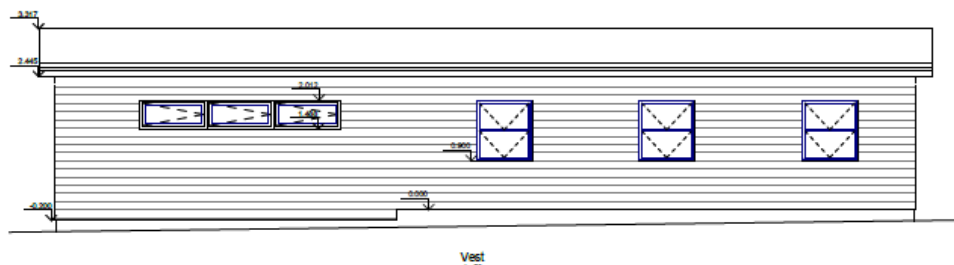
Figur 1: Plantning med opdeling af anneks og garages areal.

Bygningen vil udelukkende blive anvendt til privat brug.

Bygningen placeres hvor den nedbrændte bygning stod, hvilket er i tilknytning til den øvrige bebyggelse. Placeringen af bebyggelsen fremgår af figur 2, markeret med gult mens bygningsfacade mod Kildevej er vist i figur 3.



Figur 2: Den nye bebyggelse omtrentlige placering markeret med gult og telthallen markeret med blåt



Figur 3: Facaden set fra vest, fra Kildevej

Bebyggelsens maksimale facadehøjde bliver 3,4 m, bredden bliver 6,5 meter, og længden bliver 15,75 meter.

Facaden beklædes med fibergips, og taget udføres med tagpap.

På ejendommen er der desuden en telthal, markeret med blåt på figur 2. Denne vil blive fjernet seneste fire måneder efter, at den nye bebyggelse er færdigmeldt.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 3.769 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 98 m²
- Bygning 2: Carport på 25 m² - denne er nedbrændt
- Bygning 3: Udhus på 14 m²
- Bygning 4: Udhus på 32 m²
- Bygning 5: Container på 14 m² - fjernes igen den 31.12.2025
- Bygning 6: Container på 14 m² - fjernes igen den 31.12.2025
- Bygning 6: Drivhus på 9 m²
- Bygning 7: Drivhus på 4 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.
- Kulturhistorisk bevaringsværdigt landskab
- Skovrejsnings uønsket
- Specifik geologisk bevaringsværdigt område
- Værdifuldt landbrugsområde

Ligeledes ligger ejendommen primært 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 terrænformen 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. Ådalen og dalsiderne skal friholdes for bebyggelse, mens ubenyttede bygninger til områdets gårde og landejendomme med fordel kan fjernes.

Derudover ligger en mindre af del af den vestlige del af ejendommen i område 6 - i Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M3 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse, dette vurderes umiddelbart at være en fejl registrering.

Faxe Kommunes vurdering

I landzone er det muligt at opfører garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² uden landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse jf. planloven jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 8.

Da den ansøgt garage er sammenbygget med et anneks, overstiger den samlet bebyggelse 50 m² og kræver derfor en landzonetilladelse.

Opførsel af annekser kræver altid landzonetilladelse.

På baggrund af dette vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte projekt kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

På beboelsesejendomme i landzonen er praksis restriktiv for at tillade nye udhusbygninger på mere end 50 m². Som udgangspunkt kan der maksimalt tillades op til 100 m² samlet udhusareal pr. ejendom, afhængig af ejendoms konkrete størrelse og jordtildeling. På den ansøgt ejendom er der allerede 46 m² udhusareal.

I forbindelse med et tidligere ansøgt projekt er der redegjort for behovet for yderligere bebyggelse. Bygning skal rumme rideudstyr, fiskegrej, jagtudstyr, hundetræningsudstyr, teknik/fyrrum samt haveredskaber til vedligeholdelse af ejendommen.

Det er i landzonen som udgangspunkt ikke tilladt, at have to beboelseseenheder på én ejendom. Ved at stille vilkår om, at der ikke må etableres køkken, sikres det at der ikke opstår en ny separat boligenhed. Der vil derved fortsat kun være én boligenhed på ejendommen.

Projektet er beliggende i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

Særligt bevaringsværdigt landskab

Landskabet er udpeget som særligt bevaringsværdigt, da området omkring Stevns ådal og morænelandske er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv med hensyn til størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter i området.

I denne konkrete ansøgning er projektets anvendelse blevet tilpasset under sagsbehandlingen, så bygningen både indeholder udhusareal og anneks som supplement til ejendommens boligareal.

Faxe Kommune har i sin vurdering lagt vægt på, at bebyggelsen opføres i afdæmpede farver og med en udformning, der gør, at bygning ikke fremstår skæmmende i landskabet. Placeringen i terrænet gør, at indsynet til ådalen ikke sløres fra Kildevej. Dette skyldes, at terrænet skråner, og ådalen ikke kan ses på grund af det eksisterende beplantningsbælte.

Kulturhistorisk bevaringsværdigt landskab

Projektet er beliggende i et større sammenhængende område, der er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdigt med afsæt i områdets fire kirker, hvoraf den nærmeste er Karise kirke.

Det omkringliggende landskab er karakteriseret ved spredt bebyggelse tilknyttet de omkringliggende beboelsesejendomme. Den ansøgt bygning vil derfor ikke fremstå dominerende i landskabet, da området i forvejen er præget af udhusbyggeri

Specifik geologisk bevaringsværdigt område

Området er udpeget som et specifikt geologisk bevaringsværdigt område ved Stevns Ådal. Geologiske lokaliteter skal bevares til undervisning, forskning og formidling. Derudover skal de værdifulde geologiske landskabstræk og blottede profiler, der tydeligt viser landskabets opbygning, så vidt muligt bevares og beskyttes. Landskabets må ikke sløres af byggeri ved mindre der ikke er alternative placering.

Da projektet er placeret i et privathaveanlæg tæt på vejen, som i forvejen forstyrrer landskabet, vurderer Faxe Kommune, at placeringen af projektet er den bedst egnet til formålet.

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet omkring Stevns Å og ådalen skal beskyttes. Da ådalen er sårbar over for bebyggelse, er Faxe Kommune særlig restriktiv med at give tilladelse til ny bebyggelse i området. I forbindelse med sagsbehandlingen er derfor redegjort for behovet for byggeriet. Derudover har Faxe Kommune lagt vægt på, at bebyggelsen fremstår som en helhed og placeret i tilknytning til enfamiliehuset.

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der ikke er landskabelige hensyn, der tale afgørende imod et udstede landzonetilladelse til det ansøgt projekt.

Nærmeste Natura 2000 område er ved Vemmetofte Kloster, cirka 4,32 km syd for projektområdet. Grundet afstanden vurderes projektet ikke at risikere at have negativ indvirkning på Natura 2000 området grundet den store afstand.

Ved søgning på www.arter.dk er nærmeste registrerede bilag IV art Stor Vandsalamander, som er set cirka 1,1 km nordøst for ejendommen.

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.

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

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

Forhold du skal være opmærksom på

Faxe Kommune gør særligt opmærksom på, at der ikke kan forventes at opnås landzonetilladelse til yderligere udhusbebyggelse.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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.