



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 25. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-23707-24

Lovliggørende landzonetilladelse til af garage samt landzonetilladelse til opførelse af nyt udhus

Ejendommen: Matr.nr. 12b, Hovby By, Faxe
Beliggende: Ny strandvej 5, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 20. december 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørende af 56 m² garage samt landzonetilladelse til opførelse af 15 m² nyt udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af garage og landzonetilladelse til opførelse af nyt udhus 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 25. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. maj 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Garagen må kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller erhvervsmæssig opbevaring

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.

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.

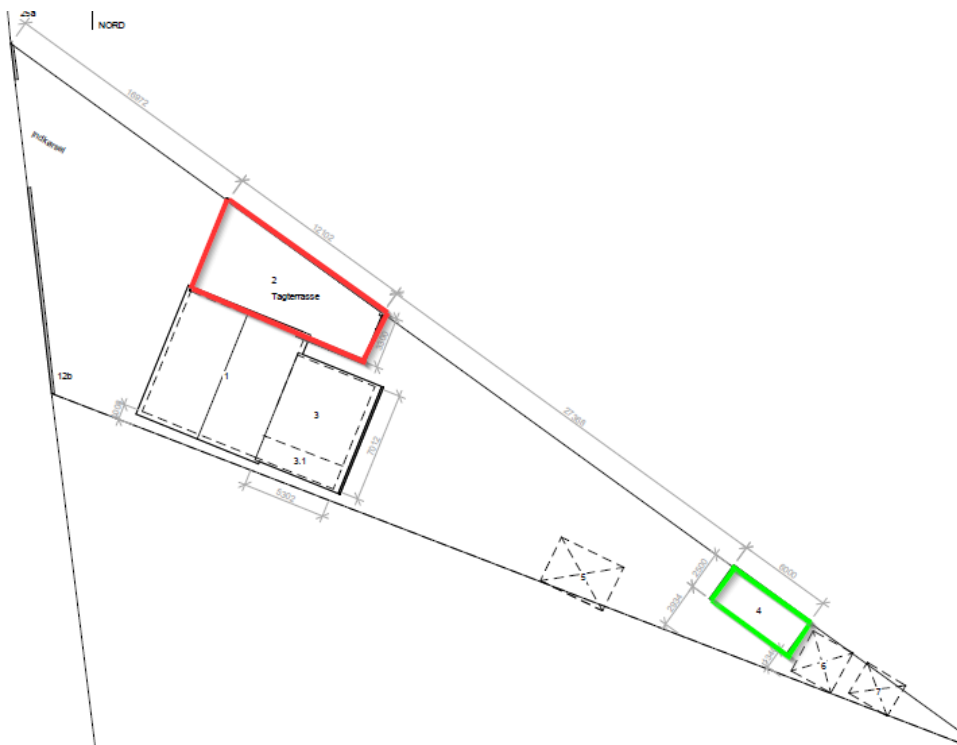
Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog en ansøgning 20 december 2024, om lovliggørelse af ejendommens garage (markeret med rødt), og ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt udhus (markeret med grønt) som vist på figur 1. Garagen ligger i det nordlige skel, langs hus og udhus er placeret i bagerst i haven langs den nordlige skel.

Dimensionerne på garagen er 12,1 meter i længden, 6,2 meter i bredden på den bredeste led og 3,3 meter i bredden på den korteste led. Garagen har en højde på 2,5 meter. Facaden er opført med træbeklædning og malet rød. Taget er belagt med tagpap.

Udhuset opføres med dimensionerne 6 meter i længden, 2,5 meter i bredden og en højde på 2,67 meter. Facaden bliver opført med træbeklædning og malet i neutral farve. Taget bliver belagt med tagpap.



Figur 1: Viser placering af garage (rød markering) og udhus (grøn markering) på matriklen



Figur 2: Viser udformning af garage med terrasse set fra vejen.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 621 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 94 m²

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde m2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Kalkbruddet udgør et delområde hvor det foranderlige i landskabet er en del af karakteren, og for at understøtte denne tilstand, skal det sikres, at landskabet fortsat udvikles. Indvinding af kalk vidner om en tæt forbindelse mellem natur- og kulturgeografien og den fortsatte kalkbrydning med maskiner, er en fortsættelse af de aktiviteter, der har præget området de sidste par hundrede år.

Faxe Kommunes vurdering

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, jf. planloves § 36, stk. 1, nr. 8.

Den ansøgte garage er 56 m² og kræver derfor en landzonetilladelse jf. planlovens §35 stk. 1.

Faxe Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til garagen, da der ikke foreligger planmæssige hensyn, der taler imod en landzonetilladelse.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der ikke foreligger landskabelige hensyn, som taler afgørende imod en lovliggørende landzonetilladelse til garagebygningen, idet den er placeret i et afgrænset haveareal og i tilknytning til ejendommens enfamiliehus. Den vurderes således ikke at

tilsidesætte udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde i Faxe Kommuneplan 2021.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der ikke foreligger landskabelige hensyn, som taler afgørende imod en landzonetilladelse til udhus, idet det er placeret i et afgrænset haveareal med marker på begge sider. Den vurderes således ikke at tilsidesætte udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde i Faxe Kommuneplan 2021.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, da der er ca. 5,2 km til nærmeste område (167 - Skovene ved Vemmetofte), og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Den overordnede målsætning for natura2000-området er i Natura2000-område 167 Skovene ved Vemmetofte er fokus rettet mod kvalitet og udbredelse af gammel løvskov som levested for arter af insekter og fugle på udpegningsgrundlaget. Der er især fokus på den sjældne bille Eremit, som er truet i EU.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke 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.

Forhold du skal være opmærksom på

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

Laust Dahl Larsen
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.