



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29925-22

Lovliggørende landzonetilladelse til garage

Ejendommen: Matr.nr. 7ac, Troelstrup By, Haslev
Beliggende: Bråbyvej 83, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 12. juli 2022 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af en tilbygning til din garage på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til en tilbygning på 36 m² til en eksisterende garage (bygning 2).

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 21. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. marts 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Redegørelse for sagen

I forbindelse med en byggesag på din ejendom blev Faxe Kommune bekendt med en udvidelse af bygning 2, som er foretaget mellem 2008 og 2010. Du har oplyst, at der er tale om en garage på 36 m² og fremsendt et billede af denne (billede 1). Du har oplyst, at containeren ved siden af på billedet fjernes.

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.



Billede 1 – Foto af tilbygningen til garagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,96 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig med 229 m² bolig og 22 m² indbygget udhus
- Bygning 2 – Udhus på 104 m² (inklusiv de 36 m² som lovliggøres med denne landzonetilladelse)
- Bygning 4 – Anneks på 48 m²

Herudover er der givet landzone- og byggetilladelse til et udhus på 200 m², som du er ved at opføre. Landzonetilladelsen til dette udhus blev givet i 2017, hvor udvidelsen af garagen allerede var lavet.

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.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes. Denne konkrete økologiske forbindelse er vandløbet Søbækken/Møllebakken og dettes nærområde.
- Støjbelastet areal fra henholdsvis Kaisholm Skydebane og Bråbyvej

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Bråbyvej 83. Den omhandlende tilbygning til garagen er vist med en gul firkant.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det landzonetilladelse at opføre udhuse på over 50 m². Tilbygningen til garagen er i sig selv på 36 m², men er bygget på den eksisterende bygning 2 som herved får en samlet størrelse på 104 m². Tilbygningen kræver derfor landzonetilladelse.

Efter hidtidig praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

Den ansøgte tilbygning er opført i nær tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og på et tidspunkt, hvor der ikke var særlig meget udhus i øvrigt på ejendommen. At der senere er givet tilladelse til et nyt udhus på 200 m² på ejendommen kan ikke føre til andet resultat, da tilbygningen til garagen var opført på ejendommen i 2017, da den nye landzonetilladelse blev givet, og derfor har været inddraget i den visuelle vurdering af, om der kunne

tillades yderligere udhusbyggeri på ejendommen. Faxe Kommune skal dog gøre opmærksom på, at der ikke kan forventes landzonetilladelse til yderligere udhusbyggeri på 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.

På luftfotoet af ejendommen ses en del oplag. Der er stillet vilkår i landzonetilladelsen til udhuset på 200 m² fra 2017 om:

- *At oplaget omkring telthallen fjernes og området beplantes eller sås med græs.*

Faxe Kommune forventer, at dette vilkår efterleves, når udhuset er bygget og stiller derfor ikke yderligere vilkår om fjernelse af oplag i denne landzonetilladelse.

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

Der kan ikke forventes landzonetilladelse til yderligere udhusareal på ejendommen.

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 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.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.