



Kopi – Originalen er sendt til ansøger/ejer

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: 18. oktober 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29620-23

Landzonetilladelse til udhus - Gartnerhaven 8

Ejendommen: Matr.nr. 2v, St. Favreby, Hylleholt
Beliggende: Gartnerhaven 8, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 11. september 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af udhusbygninger.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af udhuset 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 18. oktober 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. november 2023. 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 og dispensation til byggeri i skel fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

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

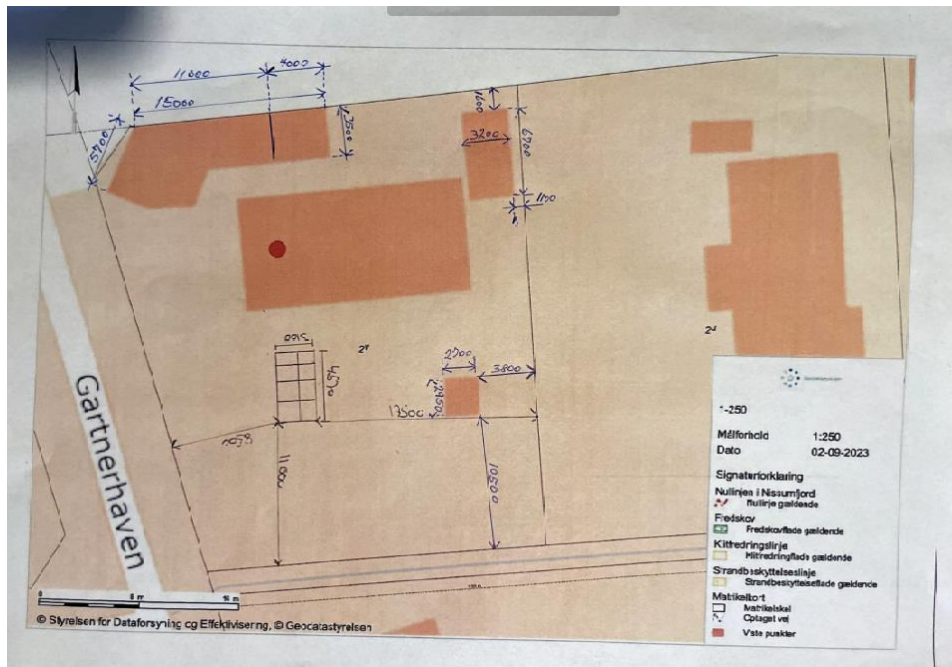
Dine personoplysninger passer vi godt på. Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk

Redegørelse for sagen

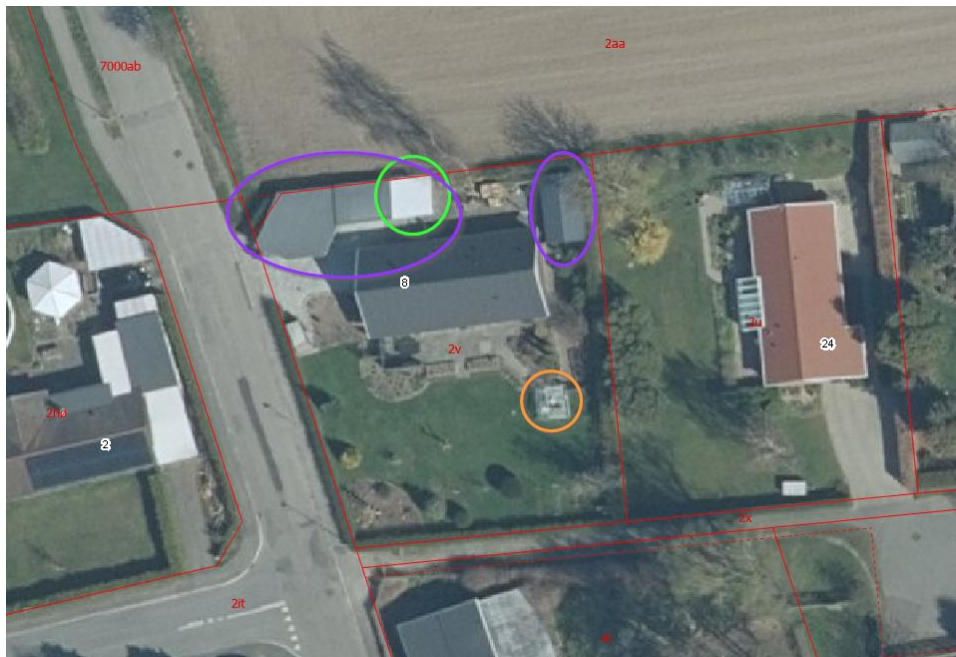
Faxe Kommune modtog den 11. september 2023 din ansøgning om tilladelse til **drivhus på 14 m² samt lovliggørelse af overdækning på 14 m² og drivhus på 8 m²** på ovenstående ejendom.

Overdækningen kræver landzonetilladelse samt byggetilladelse. De to drivhuse kræver blot byggetilladelse.

Overdækningen (jf. figur 2), er cirka 2,2 – 2,4 meter høj og er cirka 14 m².



Figur 1 - Ansøgers tegning med mål – Med blyant ses drivhuset der er ansøgt om. Bygningen i det nordlige skel og den østlige bygning kræver dispensation fra afstand til skel.



Figur 2 – Overdækningen der kræver landzonetilladelse og byggetilladelse markeret med grøn. Med lilla ses bygningerne der kræver disp. fra afstand til skel. Med orange ses eksisterende drivhus der kræver byggetilladelse.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1135 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 137 m²
- Bygning 2: Garage på 61 m²
- Bygning 3: Udhus på 15 m²

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Indenfor kommuneplanramme FL-B2 – Faxe Ladeplads Nord. Dette område er udlagt til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og etageboliger.
- Udviklingsområde Faxe Ladeplads

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen er ikke i byzonen, selvom den indgår i den bymæssige afgrænsning af Faxe Ladeplads:



Figur 3 - Med lyserødt er byzonen ifølge plandata markeret

Området som ejendommen ligger i, er i kommuneplanen udlagt til boligområde.

At ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen vurderes ikke at have indflydelse på, om udhusarealet kan lovliggøres, da området er udlagt til – og planlagt for – boligbebyggelse.

Dertil vurderes en lovliggørelse af tilbygningen til udhuset ikke at sløre grænsen mellem by og land.

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 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

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.