



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 05-12-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29516-19

Lovliggørende landzonetilladelse til udvidelse af carport op til 85 m²

Ejendommen: Matr.nr. 5b Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Heeringvej 38, Dalby, 4690 Haslev

Du har den 8. juli 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til udvidelse af ejendommens eksisterende bygning 4 (carport) fra 39 m² op til 85 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af bygning 4 (carport) op til 85 m² på ejendommen Heeringvej 38, Dalby, 4690 Haslev.

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 5. december 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 2. januar 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 0,9 ha. Jf. BBR er følgende bygninger registreret på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 146 m²
- Bygning 2: Udhus på 84 m²
- Bygning 4: Carport på 39 m²

Alle eksisterende registrerede bygningers omtrentlige placering på ejendommen fremgår af Kort 1.





Kort 1: Oversigtskort der gengiver eksisterende bygninger og den nye tilbygnings omtrentlige placering på ejendommen

Det fremgår af BBR, at bygning 4 oprindeligt er opført som carport på 39 m². Herefter er der i perioden 2002 - 2006 tilbygget brændeskur på carportens nordvendte side. Bygning 4 er opført i tilknytning (9 - 10 meter) til ejendommens bolig.

Denne sags lovliggørelse omhandler en ny udvidelse af bygning 4 op til 85 m² på bygningens nordvendte side. Ejer oplyser at carporten ønskedes udvidet, der hvor der tidligere var tilbygget brændeskur. Den nye udvidelse erstatter dermed brændeskuret. Det udledes ud fra kommunens tilgængelige luftfotos at den nye udvidelse der ønskes lovliggjort er opført i perioden 2015 til 2016.

Ejer oplyser at den nye tilbygning er udført i samme materialer som carporten med facadebeklædning i imprægneret træ og tag af sort metaltrapez.

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M5.

Delområdet er karakteriseret ved det markante sammenhængende randmorænelandskab, hvor Dalby er placeret højt i terrænet på morænenes sydlige ende. Landskabet og karakteren er dog kraftigt forstyrret af de tværgående veje (Sydmotorvejen og Vordingborgvejen), der skærer igennem området. Oplevelsen af terrænforskellen anbefales opretholdt ved at undgå beplantning m.v.

Delområdet er yderligere karakteriseret ved et betragteligt omfang af spredt bebyggelse langs landevejen (Vordingborgvej) nord for Dalby. Karakteranalysen anbefaler, at der skabes en klarere grænse landsbybebyggelse og den øvrige spredte bebyggelse.



Lokalområdet (skala 1:3.000) er karakteriseret ved megen tæt samlet bebyggelse lige nord for Dalby (Dalby-Borup).

Oplevelsesområde:

Ejendommen er beliggende i et oplevelsesområde udpeget i Faxe Kommuneplan 2013. Inden for områdeudpegningen foreskriver kommuneplanens retningslinje nr. 8 (afsnit 4.3.4), at der ikke må opføres byggeri eller ske ændret arealanvendelse, som hindrer udsynet fra de udpegede områder.

Kommuneplanramme D-BE1 (Dalby Borup):

Ejendommen er delvist beliggende indenfor gældende kommuneplanramme D-BE1 (Dalby-Borup), der udlægger området til blandet bolig og erhverv og landsbyområde. Det bør hertil bemærkes at Dalby-Borup ikke er en afgrænset landsby i kommuneplanen. Hele bygning 4 (carporten) er placeret indenfor rammen.

Lovgrundlag:

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36 – 38 der undtager en række forhold fra krav om landzonetilladelse.

Der kan normalt meddeles tilladelse til udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af bygning 4 (carport) op til 85 m², da det ikke vurderes at være i strid med de hensyn som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Det oplevelsesrige udsyn mod nord fra nærmeste offentlige vejforløb (Heeringvejen) nord om Dalby byzonegrænse vurderes ikke at blive forringet ved udvidelsen af bygning 4 op til de 85 m². Dette skyldes primært, at bygningen ligger hengemt bag meget eksisterende tæt bebyggelse (Dalby-Borup), der skjuler bygningen fra offentlige veje og områder.
- Bygningen ligger indenfor kommuneplanramme D-BE1 (Dalby-Borup) der udlægger området til blandet bolig og erhverv og landsbyområde. Carporten vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være i strid med udlægget.
- Tilbygningen vurderes i det konkrete tilfælde at ville understøtte karakteranalysens anbefaling til at skabe en skarpere grænse mellem landsbybebyggelse og den øvrige spredte bebyggelse indenfor karakterområdets delområde.

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

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

