



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 14-02-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29564-19

Landzonetilladelse til opførelse af 62 m² udhus- og garagebyggeri, som erstatning for eksisterende garage og udhus (bygningerne 2 og 3)

Ejendommen: Matr.nr. 5q Hovby By, Faxe
Beliggende: Lindegårdsvej 4, 4640 Faxe

Du har den 24. oktober 2020 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt kombineret udhus- og garagebyggeri på 62 m², som erstatning for eksisterende udhus og garage med et samlet areal på 63 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af et nyt kombineret udhus- og garagebyggeri på 62 m², som erstatning for eksisterende udhus og garage med et samlet areal på 63 m².

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 14. februar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. marts 2020. 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.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der konstateret udledning af regnvand til nabogrunden. Spildevandsmyndigheden har følgende kommentarer:

- Regnvand skal håndteres på egen grund. Dette kan gøres ved at nedsive i faskine eller ved etablering af regnvandsbed. Faxe Kommune skal ansøges før man etablerer en af disse. Der kan hentes mere info, samt ansøgningsskema på kommunens hjemmeside:
<https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/spildevand-kloak/regnvandsloesninger>

Det videre sagsforløb er overdraget til byggemyndigheden, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse. Spildevandsmyndigheden har oprettet en sag på udledningsforholdet og afventer ejers ansøgning.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1580 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

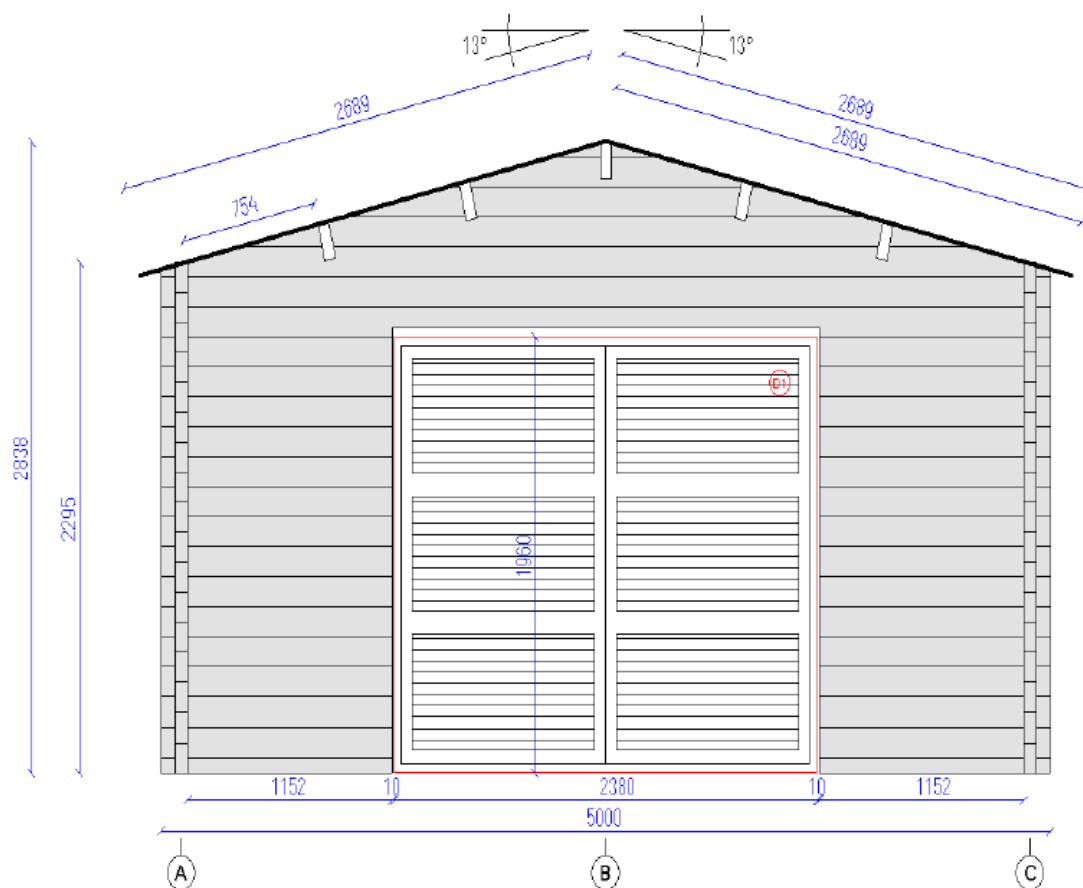
- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 111 m² med indbygget udestue på 24 m².
- Bygning 2: Garage på 48 m².
- Bygning 3: Udhus på 15 m².

Ejer søger om landzonetilladelse til opførelse af 62 m² kombineret garage- og udhusbygning, som erstatning for ejendommens eksisterende garage og udhus (bygningerne 2 og 3). Eksisterende bygninger 2 og 3 ønskes nedrevet, og den nye bygning opføres med omtrent samme placering på ejendommen (se Kort 1). Ansøgte bygnings facader udføres i træ i naturlige nuancer. Taget beklædes med sorte shingles i en taghældning på 13°. Bygningen opnår en totalhøjde på ca. 2,8 meter, se tegning 1 og 2.

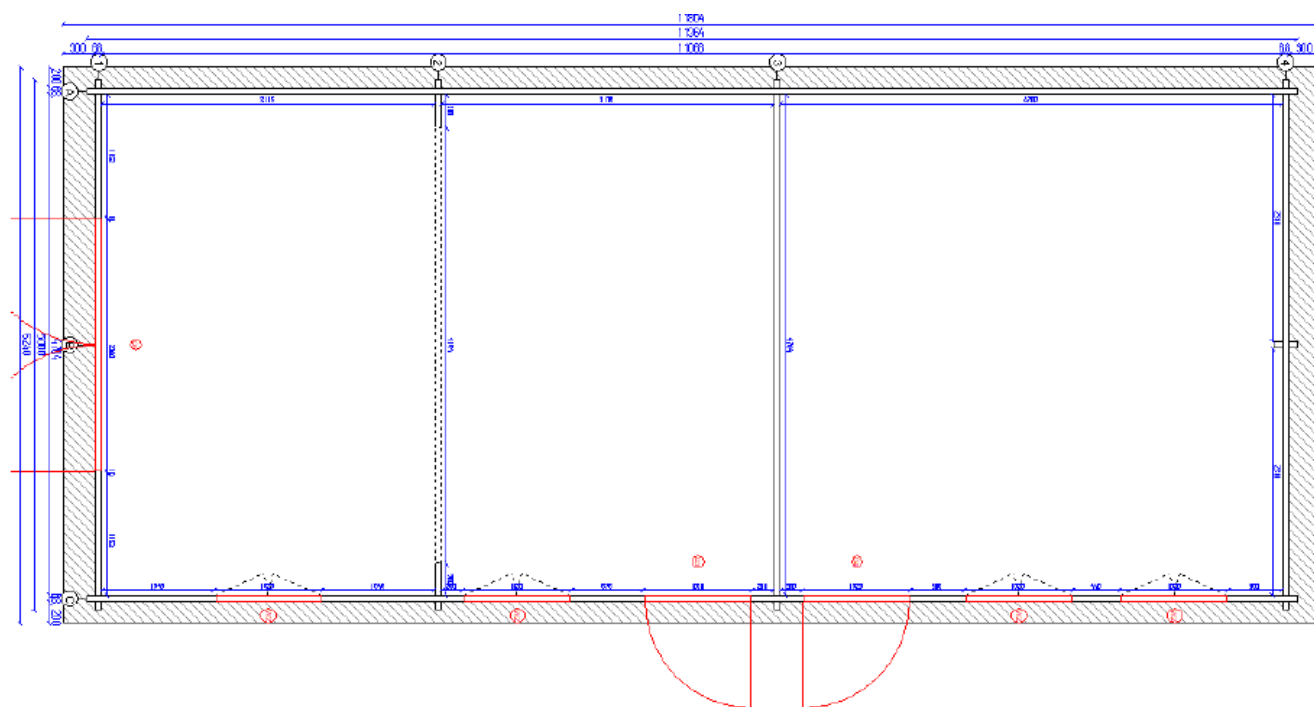


Kort 1: Kortudsnit t.v. viser eksisterende bygninger med nummerering. Kortudsnit t.h. viser den nye bygnings omtrentlige størrelse og placering på ejendommen (grøn markering).





Tegning 1: Facadetegning af garagens front ud mod indkørslen (set fra nordøst).



Tegning 2: Grundplanstegning af garagen og udhuset.



Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i Faxe Kommunes landskabskarakterområde nr. 9 – Faxe kyst- og morænelandskab, i delområde M1 på den sydlige grænse til Faxe bys by.

Delområdet anbefales vedligeholdet og beskrives som et blandet område med enkeltliggende gårde, læhegn og diger. Delområdet præges særligt af udviklingen omkring Faxe by og Faxe Ladeplads.

Ejendommen er beliggende på ydersiden af Faxe bys byzoneafgrænsning, og den ansøgte bygning vil blive opført ca. 18 meter fra grænsen.

Til landskabets bebyggelsesstruktur bemærker og anbefaler karakteranalysen at:

- Det særlige og velafgrænsede skift i bebyggelse mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads bør opretholdes.
- Landskabets landsbyer har nogle meget tydelige og bevaringsværdige afgrænsninger, der bør opretholdes.

Til landskabets kulturhistorie bemærker og anbefaler karakteranalysen, at spor efter udskiftningsmønstre omkring områdets landsbyer bevares.

Lovgrundlag

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Dette formål omhandler primært, at der ikke skal sættes uhensigtsmæssige begrænsninger op for de fremtidige udviklingsmuligheder for landbrug, skovbrug og fiskeri samt svække erhvervenes investeringssikkerhed. Herudover skal reglerne ses i lyset af, at spredt bebyggelse i det åbne land kan medføre miljøkonflikter samt behov for samfunds-mæssige investeringer i form af udgifter til vandforsyning, kloaksystem, renovation, elnet, veje, hjemmepleje og anden offentlig infrastruktur og servicefunktioner.

Det fremgår af vejledningen om landzoneadministration¹, at der normalt kan meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garage m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m², der opføres i tilknytning til ejendommens enfamilieshus, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget et svar.

Nabo indkom d. 9. februar 2020 med følgende kommentarer til sagsbehandlingen:

- Byggeriet har nabo ingen bemærkninger til.

¹ s. 28 i Erhvervsstyrelsen (2018): "Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34 –38". Erhvervsstyrelsen, Juli 2018.



- Der udledes vand fra ejers grund til naboens mark (matr. 9I Hovby By, Faxe). Dette ønsker nabo stoppet i forbindelse med sagsbehandlingen. Nabo vedlagde billedokumentation for påstand for udledningen, se Billede 1.



Billede 1: Vedlagt billede til anmeldelse af udledning til naboejendom. Udledningspunktet er markeret med en rød firkant.

Ejer forklarer i en skrivelse til Faxe Kommune d. 10. februar 2020, at rørføringen udleder regnvand/tagvand fra ejers matrikel til nabogrunden via en rist i indkørslen.

Faxe Kommunes landzonemyndighed har kontaktet kommunens spildevandsmyndighed, som har indledt en sag på forholdet. Regnvandet på ejendommen skal håndteres på selve ejendommen, og ejer skal derfor søge spildevandsmyndigheden om etablering af egen faskine eller regnvandsbed til formålet.

Faxe Kommunes landzonemyndighed finder ikke, at der er grundlag for at tilbageholde landzonetilladelsen som følge af anmeldelsen, da lovgivningen sorterer under anden lovgivning og er videregivet til den ansvarlige myndighed på området.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at opførelsen af en ny kombineret garage- og udhusbygning, som erstatning for de eksisterende bygninger nr. 2 og 3, tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage.

Dette skyldes at:

- Formålet med at sikre den klare grænse mellem by og land i landzonebestemmelserne omhandler primært sikringen af jordbrugserhvervenes og fiskeriets udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed samt at undgå miljøkonflikter og u hensigtsmæssige behov for samfundsmæssige investeringer. Faxe Kommune vurderer ikke at opførelsen af det ansøgte byggeri vil være i modstrid med ovennævnte interesser. Byggeriet er herudover sammenlignet med det der rives ned både i forhold til dimensionering og placering på ejendommen. Byggeriet tilfører



dermed ikke ejendommen ny eller større bebyggelse, der rent visuelt vil kunne udvande grænsen mellem by og land.

- Det ansøgte byggeri vil ikke være i modstrid med landskabskarakterens anbefalinger, der primært centrerer sig omkring sikringen af udskiftningsmønstrene omkring områdets landsbyer samt de bevaringsværdige landsbyafgrænsninger og skiftet i bebyggelse mellem Strandlodshuse og Faxe Ladeplads. Faxe Kommune vurderer derfor ikke, at det ansøgte byggeri er i modstrid med de hensyn kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.
- Ejendommen er placeret i et område uden større landskabelige eller naturmæssige beskyttelsesinteresser.

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. 1². 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.

² 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.

