



Kopi – Original afgørelse sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. november 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29952-22

Landzonetilladelse til tilbygning til garage på 15 m²

Ejendommen: Matr.nr. 21a Kongsted, Kongsted By
Beliggende: Møllevej 80, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 12. oktober 2022 modtaget din ansøgning om tilbygning til garage på 15 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til tilbygning til garage på 15 m² 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 23. november 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. december 2022. 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 fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

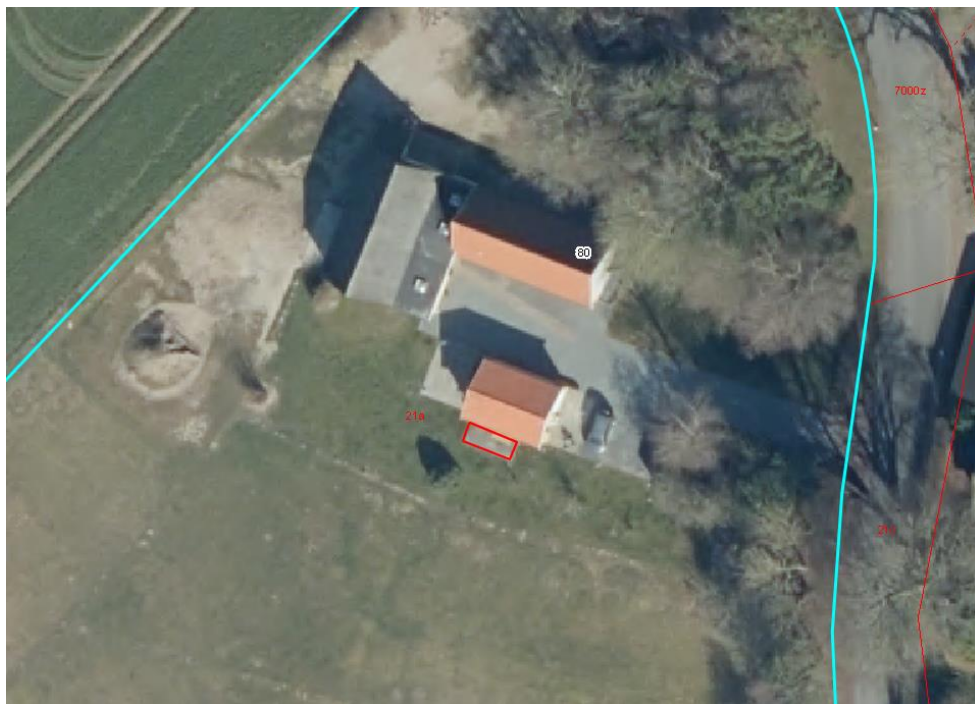
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

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

I ansøgte den 12. oktober 2022 om at udvide jeres garage med 15 m². Udvidelsen vil være ca. 5 m bred og ca. 3 m dyb, og konstrueres så den matcher garagens udseende.

Fundamentet til udvidelsen af udhuset er et betondæk som de tidligere ejere af ejendommen etablerede imellem 2004 og 2006. I har oplyst, at ejendommens eksisterende udhusareal i bygning 2 ønskes ændret til boligareal eller rives ned. Derfor er der behov for en mindre udbygning af bygning 3, for at kunne opbevare ejendommens haveredskaber.



Figur 1 - Placering af tilbygningen markeret med rød rektangel.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 9172 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 110 m² med samlet boligareal på 158 m².
- Bygning 2: Udhus på 127 m².
- Bygning 3: Udhus på 47 m².

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

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her er landskabet præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn

gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej.

Faxe Kommunes vurdering

Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

I indeværende sag er der i forvejen 174 m² udhus på ejendommen, men Bygning 2 – som udgør 127 m² - ønskes ændret til boligareal. Hvis ikke det kan inddrages til boligareal, ønskes bygning 2 revet ned. Faxe Kommune vurderer at en udvidelse af udhuset på 47 m² med 15 m² til opbevaring af haveredskaber er inden for rammerne af, hvad man kan forvente at have i landzonen.

Fundamentet til udvidelsen af udhuset er et betondæk som de tidligere ejere af ejendommen etablerede imellem 2004 og 2006. Faxe Kommune vurderer ikke at der er nogle landskabelige hensyn der taler imod den beskudte udvidelse af ejendommens garage.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.