



Kopi – Originalen er sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 27. oktober 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29581-22

Landzonetilladelse til udvidelse af udhus

Ejendommen: Matr.nr. 12B, ST. TORØJE BY, SMERUP
Beliggende: Nordhøjvej 12, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 9. maj 2022 modtaget din ansøgning om at udvidelse af garage til 100 m2.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udvidelse af garage til 100 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 27. oktober 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. november 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

Redegørelse for sagen

Der er den 9. maj 2022 ansøgt om landzonetilladelse til udvidelse af et eksisterende udhus på ejendommen.

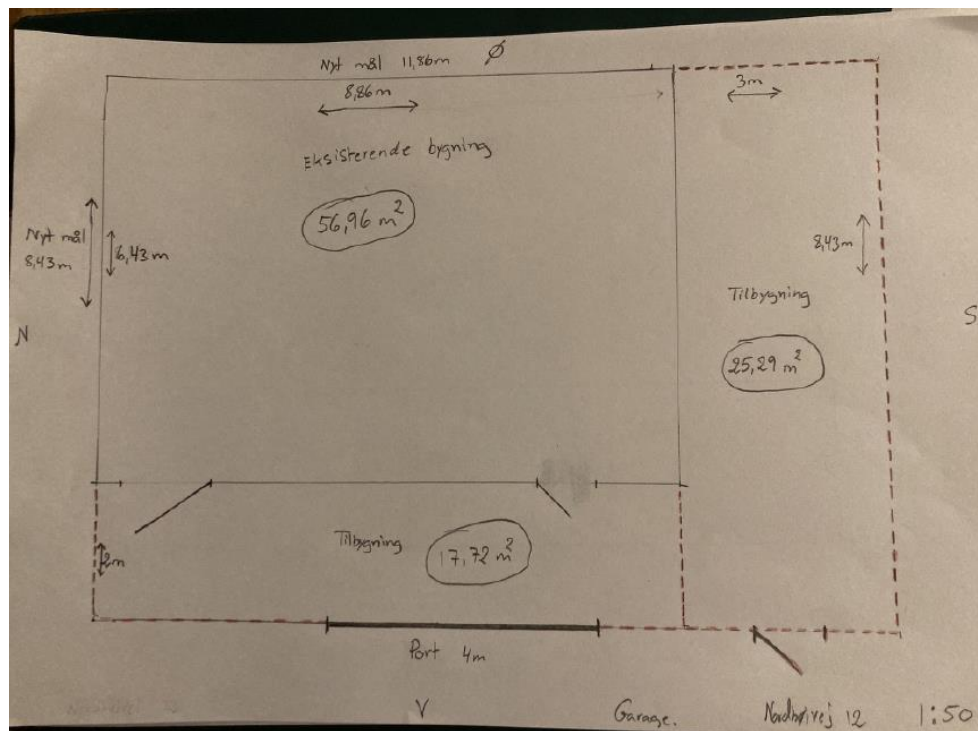
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

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

Der er ansøgt om at udvide fra ca. 60 m² til i alt ca. 100 m². Dertil vil højden ændres fra ca. 2,4 m til ca. 3 m.

Formålet med udvidelsen er at få plads til opbevaring af haveredskaber og en gammel veteranbil. Garagen vil blive beklædt med brædder og taget belægges med metalplader.

Forinden behandlingen om landzonetilladelse, blev du bedt om at få sammenlagt de to matrikler under samme ejendom, så udvidelsen af garagen kunne vurderes i relation til den samlede bygningsmasse for den samlede ejendom. Dette er nu gjort ved Geodatastyrelsen.



Figur 1 Plantegning over den ansøgte udvidelse af garagen



Figur 2 Ansøgt udvidelse omtrentlig visualiseret med rød rektangel

Ejendommen

Ejendommen består af matrikel 12b og 27b, og er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 3211 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 138 m², heraf 25 m² indbygget udestue.
- Bygning 2: Garage på 60 m².
- Bygning 3: Garage på 43 m².

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

- En del af den afgrænsede landsby St. Torøje. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur – se generelle rammer. Der bør fortsat være mulighed for huludfyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Den eksisterende beplantning og bebyggelsesstrukturen, der er karakteriseret ved store grønne arealer ud mod Toften og Kærsvænget bør søges bevaret. Se desuden lokalplan 400-21 for en del af landsbyen.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 - I Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.

Faxe Kommunes vurdering

For større udhusbygninger, garager m.v. kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. 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.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives landzonetilladelse til udvidelse af udhuset, da det vurderes at et udhusareal på i alt 143 m² er hvad der kan forventes på en grund af denne størrelse.

Dertil indpasses udhuset i den omkringliggende arkitektur, og vil være placeret i tilknytning til ejendommens samlede bygningsmasse. Ligeledes

ligger ejendommen i midten af landsbyen St. Torøje, hvor kommuneplanen foreskriver mulighed for huludfyldning.

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.

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.