



Kopi
Originalen er sendt til ejendommens ejer

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: 56 20 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 24-01-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-3-20

Landzonetilladelse til 2 annekser og solceller på terræn

Ejendommen: Matr.nr. 12g St. Spjellerupvej By, Spjellerup
Beliggende: Præstemarksvej 7B, 4653 Karise

Du har den 22. december 2019 søgt om lovliggørende tilladelse til følgende forhold:

- Ombygning af carport (indretning af anneks)
- Spa-bygning
- Gæstehytte (anneks)
- Solceller på terræn
- Vindfang

Af ovenstående kræver det landzonetilladelse at ombygge carporten, at opføre gæstehytten og at opstille solceller på terræn.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til et anneks indrettet i den eksisterende bygning 2, en gæstehytte og solceller på terræn, 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 24. januar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. februar 2020. 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 må ikke etableres køkken i hverken anneks eller gæstehytte.

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 byggemyndigheden og vil blive behandlet umiddelbart efter klagefristens udløb.

Redegørelse for sagen

Der er søgt om lovliggørelse af følgende forhold på ejendommen, hvoraf forholdene A, C og D kræver landzonetilladelse.

- Ombygning af carport – Den eksisterende carport på ejendommen er blevet ombygget indvendigt, så der er indrettet et isoleret lokale, der kan benyttes som værksted, computerrum, anneks eller lignende. Bygningen består nu af 27 m² anneks og 17 m² udhus.
- Spa-Bygning – Bygning på 15 m² til Spa, som er opført i 2016. Bygningen er placeret nær skel mod mark.
- Gæstehytte – Bygning på 10,5 m² som er opstillet i 2018. Bygningen er placeret i skel mod mark.
- Solceller på terræn – Carportens tag er blevet forlænget mod syd med et solfangeranlæg på 24 m². Anlægget er opstillet i 2014 og har en hældning på 30°
- Vindfang – Vindfang på det eksisterende hus på 4 m² fra 2017.

De ansøgte forhold kan ses indtegnet med gul på nedenstående kort.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Præstemarksvej 7B. Med blå er vist eksisterende lovlige bygninger. Med gule markeringer og bogstaver er vist de forhold, som der er søgt om lovliggørende tilladelse til. Bogstaverne refererer til listen ovenfor.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1067 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:



- Bygning 1 – Bolig på 147 m²
- Bygning 2 – Carport på 44 m²
- Bygning 3 – Udhus på 24 m²
- Bygning 4 – Carport på 28 m²

Ejendommen ligger i udkanten af landsbyen St. Spjellerup, som i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som afgrænset landsby. Det ansøgte byggeri ligger således inden for landsbyafgrænsningen. Ejendommen er delvist dækket af en støjzone på 50 meter fra Præstemarksvej.

Boligen på ejendommen er indrettet i en gammel mølle (bygning 1). Møllen er bevaringsværdig med en middel bevaringsværdi (SAVE-værdi på 4).

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det tilladelse fra kommunen at bygge nyt samt at ændre anvendelsen af bestående bygninger og arealer. Der findes en række undtagelser fra dette i planlovens §§ 36-37.

Det kræver blandt andet landzonetilladelse at udvide sit boligareal i selvstændige bygninger. Derfor kræver annekset i carporten samt gæstehytten landzonetilladelse. Faxe Kommune har praksis for at tillade indretning af et annekset i en eksisterende bygning samt opførelse af et mindre nyt annekset, hvis disse ikke kan benyttes som selvstændige boliger. Der stilles derfor vilkår om, at der ikke må indrettes køkken i de to bygninger.

Faxe Kommune finder ikke i denne konkrete sag en grund til at afvige denne praksis, da der er tale om mindre annekser, der er beliggende inden for landsbyafgrænsningen.

Det kræver ligeledes landzonetilladelse at opstille solceller på terræn. Da disse solceller er opstillet i ejendommens haveareal og nær ved den øvrige bebyggelse, vurderer Faxe Kommune, at solcellerne ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage.

Vindfanget kræver ikke landzonetilladelse, da man uden landzonetilladelse kan til- og ombygge sin bolig op til et samlet etageareal på 500 m². Spa-bygningen kræver ikke landzonetilladelse, da man uden landzonetilladelse kan opføre mindre udhuse på op til 50 m² i tilknytning til boligen.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at det ansøgte kan opnå lovliggørende landzonetilladelse.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget 2 kommentarer til projektet fra naboer, som begge udtrykker, at de ikke har indvendinger.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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.

