



Dette er en kopi af afgørelse sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. oktober 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29874-22

Lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygninger samt dispensation fra Lokalplan 700-71 § 5.5

Ejendommen: Matr.nr. 3H, BJERREDE BY, TERSLEV
Beliggende: Rødemosevej 1, 4682 Tureby

Du har den 5. juli 2022 søgt om landzonetilladelse til at lovliggøre af diverse udhusbygninger på ovenstående ejendom. Dette kræver både landzonetilladelse samt dispensation fra Lokalplan 700-71 § 5.5.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til diverse udhusbygninger som ansøgt, samt dispensation fra § 5.5 i lokalplan 700-71 vedrørende maksimalt areal af småbygninger, jf. planlovens § 19.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 og § 35, stk. 1. Såfremt denne afgørelse ønskes påklaget, er der bagerst i dette dokument vedlagt en klagevejledning. En klage skal indgives inden 4 uger og således senest indgives den 21. november 2022.

Vilkår

Faxe Kommune gør opmærksom på, at til enhver tid fremtidig ejer ikke kan forvente at genopføre eller ændre anvendelsen af eksisterende udhus/opholdsareal.

Såfremt eksisterende udhusareal bliver overflødiggjort eller forfalder, kan der derved ikke forventes tilladelse til at opføre nyt med samme areal.

Redegørelse for sagen

Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til i alt 82 m² udhusbygning. Der er jf. billede 1 tale om et overdække til brænde på 28 m², et drivhus på 25 m² og et udhusareal 9 m² tilbygget bygning 3. Dertil en tilbygning til Bygning 4 på 20 m², samt den hævede terrasse. Yderligere er det vurderet, at den hævede terrasse også kræver en lovliggørende landzonetilladelse, da arealet under den kan betragtes som et overdækket opholdsareal.

Bygningerne der søges lovliggjort er brændeskuret, som har stået der siden 2012, drivhus/udestue/udhus som har stået der siden 2012, overdækket terrasse (vestlig tilbygning til bygning 1) som har været der siden 2008 samt tilbygning til bygning 4 som har været der siden 2004.



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 3165 m² beliggende i landzonen, inden for Lokalplan 700-71. Ifølge gældende lokalplan fra 2006 må der maksimalt pr. udstykning opføres 80 m² småbygninger som udhuse, carporte og garager (jf. Lokalplan 700-71, § 5.5).

- at sikre landsbyens karakter af sammenhængende bebyggelse (huludfyldning),

- at angive retningslinier for ny bebyggelse i landsbyen (enfamiliehuse og jordbrugsparceller).
- at skabe mulighed for etablering af boliger med store grunde, hvor der kan være nyttehave og et ikke - erhvervsmæssigt dyrehold, men afhænger af en konkret ansøgning og individuel tilladelse.

Der er på ejendommen – jf. BBR – i dag følgende bebyggelse:

- Bygning 1 - Fritliggende enfamiliehus på 144 m², heraf indbygget udestue på 20 m².
- Bygning 3 – Udhuse på 98 m².
- Bygning 4 – Udhuse på 23 m².
- Bygning 5 – Udhuse på 9 m².

Faxe Kommunes vurdering

Landzonetilladelse

Ejendommen ligger i landzone og efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunen, med mindre aktiviteten er direkte undtaget i §§ 36-37. Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves der ikke landzonetilladelse til: Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Faxe Kommune vurderer at ejendommens udhusbygninger udgør større udhusbygninger, da de er over 50 m².

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.

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til:

- Brændeskuret på ca. 28 m² opført i 2012
- Drivhus/udestue på ca. 25 m² opført i 2012
- Mindre tilbygning til bygning 3 på ca. 9 m² opført i 2012
- Overdækket terrasse på ca. 20 m² opført i 2008
- Tilbygning til bygning 4 på ca. 20 m² opført i 2004.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til de omtalte bygninger da de ikke skæmmes i landskabet og har ligget igennem en længere årrække (minimum 10 år). Dertil fremstår bygningsmassen på ejendommen som en samlet bygningsmasse, hvis omfang synes at være proportionelt med ejendommens størrelse.

Der gives hermed lovliggørende landzonetilladelse til ca. 77 m² udhusareal, som derimod ikke kan forventes at blive genopført ved nedrivning.

Dispensation fra lokalplan

Ifølge gældende lokalplan fra 2006 må der maksimalt pr. udstykning opføres 80 m² småbygninger som udhuse, carporte og garager (jf. Lokalplan 700-71, § 5.5).

Faxe Kommune dispenserer fra lokalplanens § 5.5, da opførelse af mere end 80 m² udhus ikke vurderes at være i strid med lokalplanens formålsbestemmelser.

Ejendommen vurderes ikke at fremstå som en del af den landsby som lokalplanen specifikt har til formål at bevare udtrykket af. Dertil kommer at en betydelig andel af de tidligere jordbrugsejendomme inden for lokalplanens afgrænsning har markant mere end 80 m² småbygninger. Ejendommens bygningsmasse fremstår som en samlet enhed i et omfang som synes proportionelt i forhold til ejendommens størrelse.

Bygningerne der dispenseres til er:

- Brændeskuret på ca. 28 m² opført i 2012
- Mindre tilbygning til bygning 3 på ca. 9 m² opført i 2012
- Overdækket terrasse på ca. 20 m² opført i 2008
- Tilbygning til bygning 4 på ca. 20 m² opført i 2004.

Den sidstnævnte tilbygning er fra før lokalplanens vedtagelse, hvorved begrænsningen på 80 m² udhusareal ikke var gældende.

Derudover vurderes det, at det drivhus/udestue der er bygget på Bygning 3, ikke falder under kategorien udhuse/carporte/garager, som beskrevet i lokalplanen. Faxe Kommune vurderer at der er tale om en udestue, hvorved arealet skal indregnes i boligarealet.

Der dispenseres herved fra lokalplanens § 5.5, med det forbehold at en til enhver tid fremtidig ejer ikke kan forvente at genopføre eller ændre anvendelse af eksisterende udhus/opholdsareal.

Såfremt eksisterende udhusareal bliver overflødiggjort eller forfalder, kan der derved ikke forventes tilladelse til at opføre nyt med samme areal.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, ikke at projektet vil tilsidesætte de formål, som kommunen skal varetage.

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen har ikke været sendt i naboorientering, da forholdene vurderes at være af underordnet betydning af naboerne.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

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.

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.