

Kopi – original er sendt til ansøger

Lovliggørende landzonetilladelse til to tilbygninger på garage

Ejendommen: Matr.nr. 1U Orup by, Roholte

Beliggende: Roholtevej 20, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 23. marts 2022 modtaget din ansøgning om at lovliggørelse af to tilbygninger på garage - et træskur på 24 m² og en carport på 25 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til to tilbygninger på garage - et træskur på 24 m² og en carport på 25 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 10. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber d. 21. oktober 2022. 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.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

Du har søgt om lovliggørelse af de to eksisterende tilbygninger på ejendommens garage. Mod nord er der tilbygget en carport på 25 m². Carporten har fladt tag. Mod øst i hele garagens længde er der opført et træskur på 24 m².

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. september 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6372-22

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.

Grunden er en koteletgrund og ligger tilbagetrukket mellem flere andre grunde i udkanten af landsbyen, og tilgås via en lang indkørsel. Det betyder, at bygningerne ikke er synlige fra offentlig vej.

Garagen er opført i 1969 iflg. BBR. Carporten er tilbygget i 2010, og måler 6,15 m x 4,05 m. Taget er fladt og er bygget på garagen i en højde, hvor taget slutter. Haveskuret er af ansøger vurderet til at være opført for 30-40 år siden. Skuret er 10 m langt, og er 2,36 m bredt i den ene ende og 1,86 i den anden ende.

Garagen benyttes i dag til opbevaring af et større fyrrum og værksted, hvorfor carporten er nødvendig. Skuret benyttes til haveredskaber.

Med tilbygningerne bliver den samlede bygningsmasse 91 m². Umiddelbart syd for garagen er der også en lille udhus på ca. 14 m².



Kort 1 – kort over ejendommen. Garagen (blå) med tilbygget carport (grøn) mod nord, og tilbygget træskur (gul). Den røde linje markerer matrikelskel¹.

Ejendommen ligger i Orup, som er en afgrænset landsby. Bebyggelsen i landsbyen består af en blanding mellem landbrugsbygninger og parcelhuse.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1670 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus, opført i 1967, 126 m²

¹ Den viste matrikelgrænse markerer ikke den præcise placering af skellet mellem ansøgers og nabogrunden, hvorfor der i sagsbehandlingen ikke er taget stilling til, om garage og tilbygninger ligger på ansøgers eller naboens grund.

- Bygning 2: Garage, opført i 1967, 45 m²

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- En del af den afgrænsede landsby Orup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling.

For landsbyen gælder lokalplan nr. 400-3, Orup landsby, Fakse Kommune. Lokalplanen er fra 1987. Ejendommen er beliggende i delområde A, som er udlagt til boligformål. For området gælder en række bestemmelser, som skal sikre at landsbyens karakter overholdes. Bestemmelserne relaterer sig bl.a. til bygningers udformning.

§6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke være mere end 25.

§6.3 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§6.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,8 m og skal være mindst 2 m. målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

§6.5 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm og trempel. Carporte, garager udestuer og lignende på max 50 m² bebygget areal kan dog tillades opført med "fladt" tag.

Ligeledes ligger ejendommen i område 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her gælder særligt at landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen er beliggende i landzonen, men er lokalplanlagt. Der er dog ikke bonusvirkning i lokalplanen, hvorfor tilbygningerne kræver en tilladelse efter landzonereglerne. Iflg. landzonereglerne kan mindre bygninger under 50 m², opført i umiddelbar nærhed af et enfamiliehus opføres uden landzonetilladelse. Selvom tilbygningerne hver især er under 50 m², bliver den samlede bygningsmasse over 50 m², og de kræver derfor en landzonetilladelse.

I landzonen kan man normalt få tilladelse til udhuse på mellem 50-100 m², afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Da der ikke er andre større udhuse på ejendommen, og fordi det samlede udhusareal ikke overstiger 150 m², vurderer kommunen at det ansøgte kan lovliggøres.

Carporten og haveskuret opfylder lokalplanens bestemmelser. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, men i en afgrænset landsby, hvorfor kommunen vurderer at det ansøgte er af underordnet

betydning for de nationale interesser, som kystnærhedszonen skal beskytte.

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.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og har modtaget en kommentar fra naboen i nr. 22, ang. haveskuret.

Naboens kommentarer på:

- Hvornår skuret er opført. Naboen oplyser at skuret er opsat for 18 år siden.
- Naboen oplever gener i forbindelse med ejers ophold i skuret.

Kommunens bemærkninger:

- Kommunen vurderer at opførelsesåret er af underordnet betydning for om haveskuret kan lovliggøres, da skuret både opfylder lokalplanens bestemmelser og ikke er i modstrid med landzonebestemmelserne.
- Haveskuret er et udhus, hvorfor kommunen vurderer at det ikke må forventes at give anledning til urimelige gener for naboen.

Forhold du skal være opmærksom på

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

Med venlig hilsen

Nanna Moesgaard
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejere af Roholtevej 22
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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.