



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

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 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 21-09-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10713-20

Landzonetilladelse til kombineret garage, carport og fyrrum.

Ejendommen: Matr.nr. 110 St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Spjellerupvej 5, 4653 Karise

Du har den 3. maj 2020 søgt om landzonetilladelse til en ny bygning med kombineret garage, carport og fyrrum. Bygningen indeholder også en mindre udvidelse af ejendommens boligareal, men denne del af bygningen kræver ikke landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

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 21. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. oktober 2020. 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.

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles umiddelbart efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse.

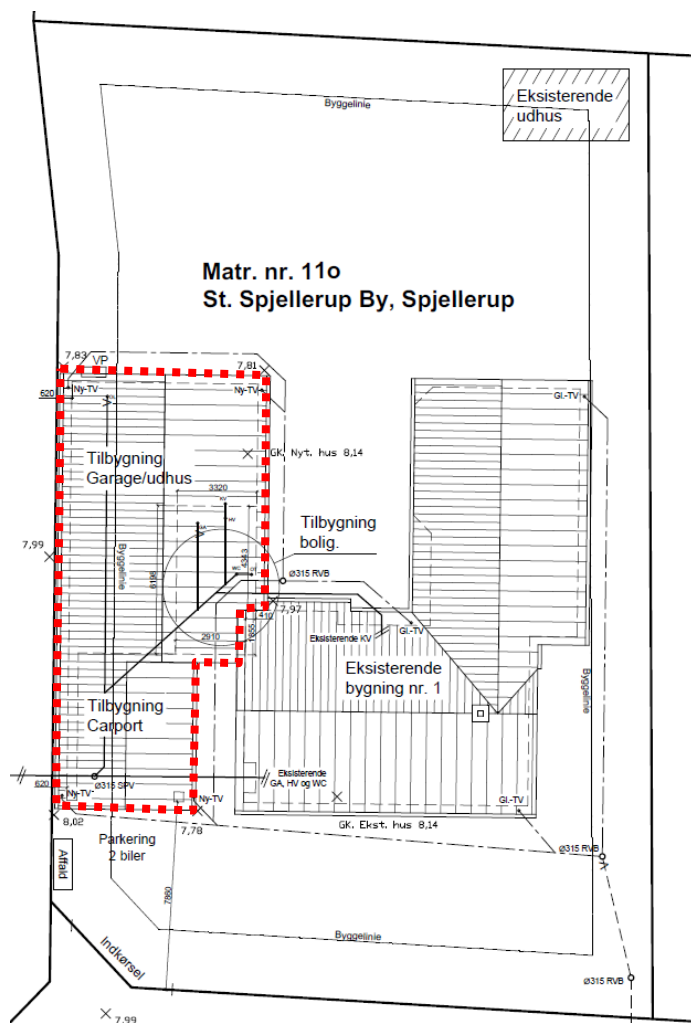
Redegørelse for sagen

Den ansøgte bygning bliver placeret vest for huset på ejendommen og lige nord for indkørslen fra Spjellerupvej. På ejendommen er der i dag en udhusbygning på 32 m² på denne placering, som vil blive erstattet af den nye bygning.

Ud af de ansøgte ca. 130 m² vil de 20 m² blive boligareal, de 102 m² vil blive udhusareal med carport, garage, fyrrum mm. og de 7 m² vil blive en udvendig overdækning.



Bygningen opføres nær ved skel og bliver således 2,8 meter høj lige ved skel og stiger i højden til 4,7 meter ved kip. Bygningens placering kan ses nedenfor.



Figur 1 – Placering af den ansøgte bygning på ejendommen. Den ansøgte bygning er vist med røde prikker.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1002 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig på 170 m²
- Bygning 2 – Udhus på 32 m² (nedrives og erstattes af den nye bygning)
- Bygning 3 – Udhus på 24 m²

Ejendommen ligger i Spjellerup landsby, som er afgrænset i Faxe Kommuneplan 2013 og dækket af kommuneplanrammen Å-BE15

Ejendommen er dækket af kirkebyggelinjen, som kastes af Spjellerup Kirke. Denne er dog kun relevant for byggeri der bliver højere end 8,5 meter, og den har derfor ikke indflydelse på den ansøgte garage.

Faxe Kommunes vurdering

Den del af bygningen, der udgør en udvidelse af selve boligen kræver ikke landzonetilladelse. Det skyldes at man uden landzonetilladelse kan til- og



ombygge sin helårsbolig op til et etageareal på 500 m² jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 10.

Den øvrige del af bygningen kræver landzonetilladelse, da udhusdelens samlede areal bliver 110 m². Dette overstiger de 50 m² udhus, som man kan opføre i tilknytning til sin bolig uden landzonetilladelse jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte udhusbyggeri, da:

- udhuset opføres i tilknytning til boligen,
- der nedrives et eksisterende udhus, således at ejendommens udhusareal kun stiger med 78 m²,
- der ikke i forvejen er et væsentligt udhusareal på ejendommen
- ejendommen ligger inde i en afgrænset landsby, hvor projektet vil fremstå som en integreret del af landsbyens øvrige bebyggelse

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 kun modtaget kommentarer til projektet fra naboer, som oplyser, at de ikke har indvendinger til projektet.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

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.

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.

