



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: 56203754  
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato 16-01-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29571-18

## Landzonetilladelse til opførelse af 59,5 m<sup>2</sup> garage i tilknytning til eksisterende beboelsejendom

**Ejendommen: Matr.nr. 14n Skuderløse By, Teestrup**  
**Beliggende: Skuderløse Bygade 8, 4690 Haslev**

Du har den 18. september 2018 søgt om landzonetilladelse til opførelse af en 59,5 m<sup>2</sup> garage i tilknytning til din beboelsejendom på tilstødende matrikel.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af ovennævnte garage på 59,5 m<sup>2</sup>.

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 16. januar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. februar 2019. 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.: 56 20 30 30.*

*Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.*

### Redegørelse for sagen

Den samlede ejendom er delt i to matrikler, der ikke er samnoteret: Matr. nr. 11p og 14n. Matriklerne 11p og 14n er begge noteret som beboelsejendom. 11p har et matrikulært areal på 456 m<sup>2</sup>. 14n har et matrikulært areal på 564 m<sup>2</sup>. Begge matrikler er beliggende i den afgrænsede landsby Skuderløse. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:



- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 111 m<sup>2</sup>.
- Bygning 2: Garage på 28 m<sup>2</sup>, med tilknyttet uregistreret skur på 19 m<sup>2</sup>

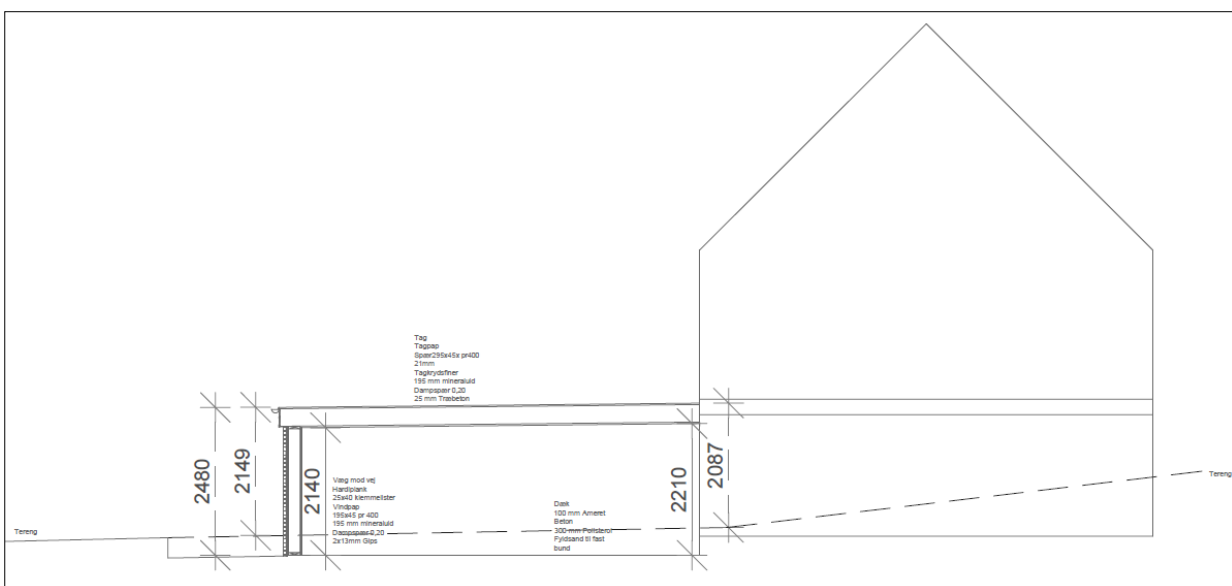
Begge eksisterende bygninger ligger på matrikel 11p.

Der er søgt om tilladelse til opførelse af ny garage på ejendommens matr. 14n i tilknytning til eksisterende beboelseejendommen (bygning 1). Garagens omtrentlige placering kan ses på Kort 1.



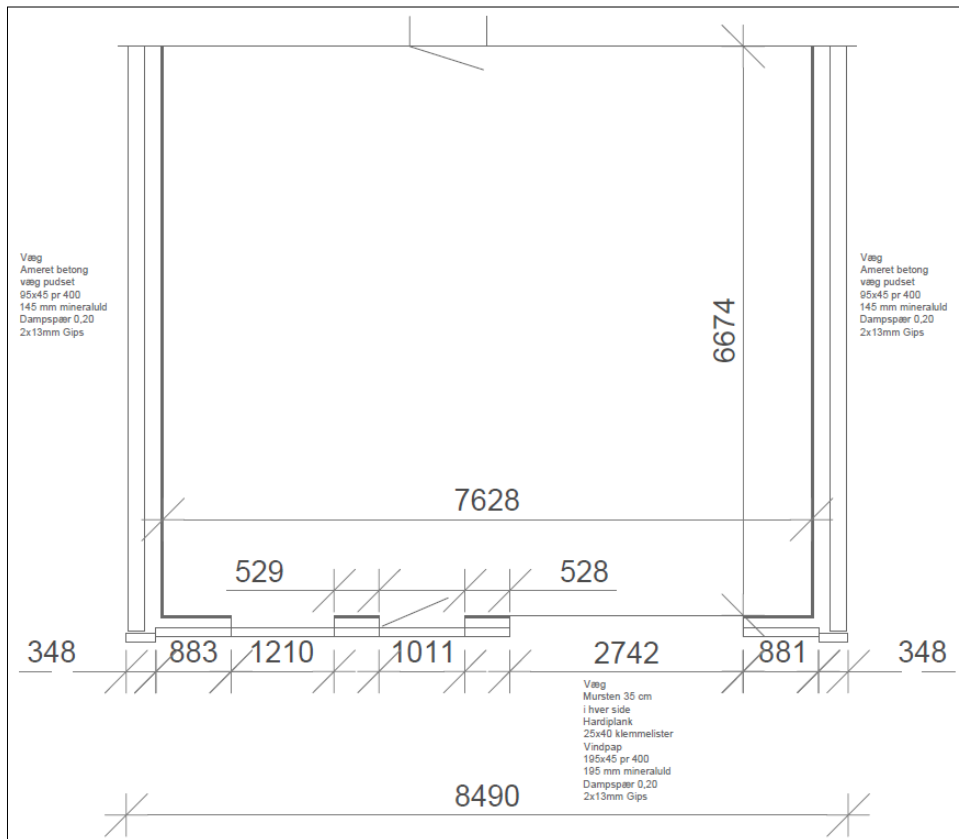
**Kort 1: Oversigtskort for ejendommen. Garagens omtrentlige placering på ejendommen.**

Garagen bliver 59,5 m<sup>2</sup> i udvendige mål. Garagens facade mod syd udføres i hardieplank-klinkebræddebeklædning med mursten i hver side. Garagens sidevægge mod øst og vest udføres i armeret beton. Taget udføres i sort eller grå tagpap. Se figur 1 og 2 for uddybende bygningsspecifikationer.



**Figur 1: Snit af garage og eksisterende beboelseejendom set fra øst.**





**Figur 2: Grundplanstegning for garagen.**

*Landsbyafgrænsning og landzonelokalplan:*

I Faxe Kommuneplan 2013 er Skuderløse udpeget som en afgrænset landsby, der er lokalplanlagt i Lokalplan 700-73 For Skuderløse landsby. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 1, hvor der for mindre bygninger så som garager særligt gælder at mindre bygninger udvendige bygnings sider skal udføres i træ, tegl, pudsede eller filtsede, samt at tage skal fremtræde matte i farverne rød, rødbrun, grå eller sort.

*Landskabskarakter:*

Ejendommen er herudover beliggende i Faxe Kommuneplan 2013's landskabskarakterområde 1 – Teestrup Issø-landskab med morænebakker, delområde M2. Her skal kommunen søge at vedligeholde landskabets åbne karakter i delområderne M1 og M2. Herunder skal de kulturhistoriske spor i hele karakterområdet, i form af afgrænsede landsbyer, fritliggende gårde og husmandsudstykninger så vidt muligt understøttes og karaktererne forstærkes.

**Faxe Kommunes vurdering**

Der kan normalt i landzonen meddeles tilladelse til opførelse af nye garager og andet udhusbyggeri i størrelsesordenen 50-100 m<sup>2</sup> i tilknytning til enfamilieshuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Som nævnt ovenfor kan der normalt meddeles tilladelse til udhuse på 50-100 m<sup>2</sup> afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Da ejendommen ligger i en lokalplanlagt landsby lægger kommunen vægt på lokalplanens bestemmelser for en bebyggelsesprocent pr. ejendom på 30. Samtidigt har kommunen en praksis vedr. opførelse af udhusbyggeri på



anden matrikel end tilknyttede bygning, når matriklerne ikke er samnoteret som én ejendom. Kommunens udregninger viser, at bebyggelsesprocenten pr. matrikel og på hele ejendommen ikke overskrides ved opførelse af den nye garage.

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af ny 59,5 m<sup>2</sup> garage i tilknytning til eksisterende beboelsesejendom.

Dette skyldes at:

- Byggeriet følger lokalplanens bestemmelser med undtagelse af sydturen der beklædes med hardieplank. Da hardieplank i udgangspunkt ligner træ, og der er tale om en mindre del af bygningens samlede facade mener kommunen ikke, at forholdet giver anledning til at afslå en landzonetilladelse. Direkte dispensation for lokalplanens bestemmelser er forhold der behandles ifm. den videre sagsbehandling ved kommunens byggesagsafdeling.
- Da gældende lokalplan ikke gav anledning til afslag på tilladelse, vurderer kommunen heller ikke at byggeriet er i modstrid med kommuneplanens målsætning om at understøtte og forstærke Skudersløse som afgænsset landsby.
- Særlige hensyn gør at gældende praksis for at afvise opførelse af udhusbyggeri på anden matrikel en tilknyttede bygning, når matriklerne ikke er samnoteret som én ejendom tilsidesættes i den konkrete sag.  
Disse særlige hensyn indbefatter:
  - Matriklerne fremgår i dag visuelt og anvendelsesmæssigt som én samlet ejendom, hvor matrikel 14n i praksis fungerer som forhaver til bebyggelsen på 11p.
  - Tilføjelsen af garagefunktionen samtidigt binder anvendelse af matriklerne bedre sammen.
  - Beboelsesejendommen og den ansøgte garage bliver sammenbygget og der er således tale om en direkte tilknytning.
  - Matriklen 14n vurderes ikke at være egnet til at opføre en selvstændig bolig, primært grundet matriklens størrelse og nabomatriklens (11p) beboelsesejendommens) placering i skel.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone medarbejder



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</sup>. 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](http://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](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>1</sup> 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.

