



Kopi af afgørelse sendt til 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 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk

Dato 25-07-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29846-22

Landzonetilladelse til indretning af erhverv i eksisterende udhus

Ejendommen: Matr.nr: 48e Ejerlav: Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Skuderløse Bygade 24, 4690 Haslev

Du har den 13. juni 2022 søgt om landzonetilladelse til at indrette erhverv i eksisterende udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovenstående.

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 25. juli 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. august 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Redegørelse for sagen

Der er d. 13. juni 2022 ansøgt om at indrette erhverv i et eksisterende udhus.
Ansøger ønsker at drive møbelsnedkererhverv og er for nuværende den eneste ansatte.

Der vil ikke blive lavet om på udhusets ydre fremtræden.



Billede 1 - Udhus markeret med rød cirkel omkring



Billede 2 - Matrikel markeret med turkisblå, udhus vist i nordlig ende af matrikel



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1366 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 152 m².
- Bygning 2 – Udhus på 53 m².

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

- En del af den afgrænsede landsby Skuderløse Landsby. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at det er blandet bolig og erhverv, og at det består af åben lav bebyggelse.
- Lokalplan 700-73, delområde 1, for hvilket gælder at; *"Området må anvendes til bolig- og jordbrugsformål, til offentlig og privat service samt til ikke miljøbelastende erhverv i eksisterende bygninger."*

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 – Teestrup issølandskab med morenebakker – Delområde M2. For dette område gælder særligt at Landskabet inden for M2 skal vedligeholdes. Der er en tydelig struktur bestående af den aflange morænebakke, hvor Skuderløse er højt placeret, og omgivet af de laveliggende parallelle åer. Landskabet er uden skovområder og i markskellene er der kun spredt beplantning, hvilket giver gode muligheder for lange udsigter. Der er sket en udvikling omkring Skuderløse med et nyere boligområde og mange, tætliggende tekniske anlæg (højspændingsledninger, elledninger og jernbane) der forstyrrer oplevelsen. Skuderløse ligger højt i forhold til det omgivende landskab, og det er væsentligt at sikre, at byen også i fremtiden fremstår som en samlet bebyggelse med tydelig afgrænsning til landskabet. Ved evt. nye udlæg af områder til boligbebyggelse bør bebyggelsen bør holdes samlet.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at der kan gives landzonetilladelse til at indrette erhverv i udhuset, da en møbelsnedker enkeltmandsvirksomhed vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål- og anvendelsesbestemmelser.

Navnlig § 3.01 i lokalplan 700-73, som foreskriver at delområde 1 må anvendes til bolig- og jordbrugsformål, til offentlig og privat service samt til ikke miljøbelastende erhverv i eksisterende bygninger.

Derudover vurderer Faxe Kommune ikke at der er nogle landskabelige hensyn som taler imod en tilladelse til at indrette erhverv i udhuset.

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.

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



Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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.

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.

