



Kopi – original er sendt til ejer

Postadresse:
Plan-Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan-Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 9. oktober 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10789-23

Lovliggørende landzonetilladelse til garage, skur og fyrrum i én bygning på 80 m²

Ejendommen: Matr. nr. 4e Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Skuderløse Bygade 5 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 16. juni 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af garage, skur, fyrrum i én bygning på 80 m², lovliggørelse af en udestue på 21 m² og lovliggørelse af skorsten bygget på naboens grund. I landzonen må man til- og ombygge sin bolig med indtil 500 m². Udestuen betragtes som en udvidelse af boligarealet, og den kræver derfor ikke en landzonetilladelse. I forbindelse med sagsbehandlingen er det besluttet at fjerne skorstenen, da en ikke længere bruges, hvorfor den ikke nævnes mere i denne tilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til garage, skur, fyrrum i én bygning på 80 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 19. oktober 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. november 2023. 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:

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

- 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

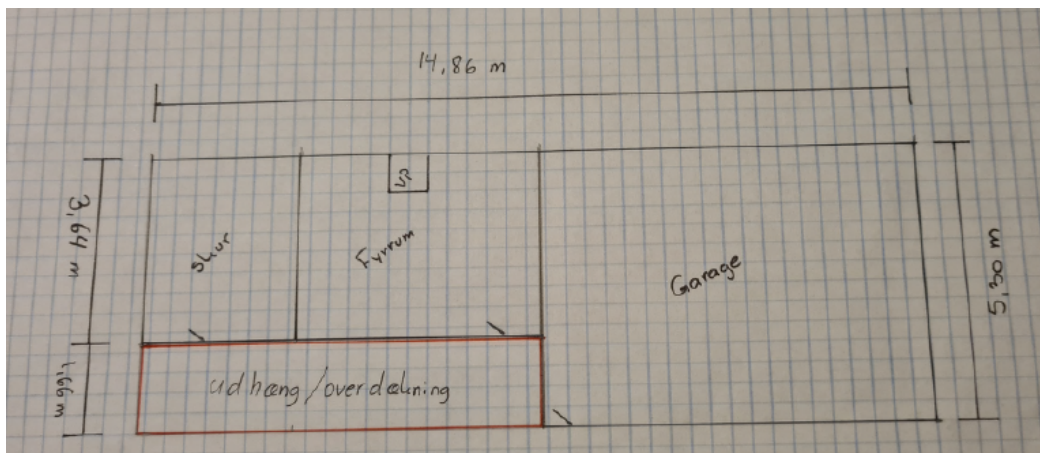
I har ansøgt om lovliggørelse af en kombineret carport/udhus. Baseret på luftfotos er bygningen bygget i to omgange. Garagen ses første gang på luftfotos i 2008. I 2010 ses fyrrumet og skuret på luftfotos. Garagen og fyrrum/skur fremstår som en samlet bygning med skråtag. Bygningen er lavet i mursten og tagbeklædningen er i betontegl. Bygningen er 15 m x 5,30 m og 4 m på det højeste sted.



Figur 1: Luftfoto fra 2008



Figur 2: Luftfoto fra 2010



Figur 3: Plan tegninger over bygningen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 820 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus, opført i 1877, 80 m²
- Bygning 2: Udhus, opført i 1959, 27 m²
- Bygning 3: Carport, opført i 1959, 16 m²

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

- En del af den afgrænsede landsby Skuderløse. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at Stoksbjergvej 6-24 er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur.

Herudover ligger ejendommen inden for kommuneplanrammen ÅBE-14. Rammen udlægger området til blandet bolig og erhverv og som kulturmiljø. Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø, skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. 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 lavereliggende 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.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen må man som udgangspunkt have 100 m² udhusareal.

Da bygningen er det eneste udhus på grunden og den er under 100 m², og ikke strider mod udpegninger i kommuneplanen, vurderer Faxe Kommune at bygningen kan lovliggøres.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nanna Moesgaard
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

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.