



Kopi – original er sendt til ansøger og 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: 27. november 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29664-23

Lovliggørende landzonetilladelse til at indrage udhus til bolig, diverse udhuse og et shelter

Ejendommen: Matr.nr. 29A, Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Skuderløse Husrække 12, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 13. november 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af indragelse af B2, der i dag er et udhus til bolig et vindfang på 10 m², et udhus på 23 m², et shelter på 13 m² og en garage på 52 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til at indrage et udhus til bolig (B2), hvorved det samlede bruttoetageareal for boligen er 407 m². Derudover gives der lovliggørende landzonetilladelse til et vindfang på 10 m², et udhus på 23 m², en garage på 52 m², og en shelter på 13 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 27. november 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. december 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:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden, når klagefristen på denne tilladelse er udløbet. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

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

Redegørelse for sagen

Du har på vegne af ejer, søgt om lovliggørelse af diverse forhold på ejendommen. Det drejer sig om inddragelse af et udhus (B2) til bolig, hvorved det samlede bruttoetageareal bliver 407 m², et vindfang 10 m², et udhus på 23 m², et shelter på 13 m² og en garage på 52 m. Situationsplan og fotos kan ses i bilaget. De forskellige bygninger er gennemgået nedenfor.



Figur 1: ejendommen, foto fra 2023

Inddrage udhus til bolig

Boligen (B1) og udhuset (B2), som er blevet inddraget til bolig er bygget i 1931. På nuværende tidspunkt er B2 registreret som udhus. Både B1 og B2 er opført i 1931. Der er 228 m² i grundplan og 407 m² i bruttoetageareal. Begge bygninger er længebygninger med højt tag. Begge bygninger har sort ståltag. B1 kan ses på billede 11-18 og B2 kan ses på billede 1-3 og 18-20.

Udhus

Udhuset er bygget på B2 mod nord og er 23 m². Det er opført i træ og har tag af trapezplader. Se billede 4-5

Garage

Garagen er bygget på B2 i østligretning. Den er 52 m². Garagen har sider i blik og ståltag. Se billede 6-9

Vindfang

Vindfanget er 10 m² og er bygget på B2 i vestlig retning ud mod vejen. Det er beklædt med træ og trapeztag. Se billede 19-20.

Shelter

Shelteren er opført inden for havearealet ca. 10 m fra ejendommens øvrige bebyggelse.

Fritliggende skur

På ejendommen er der også et fritliggende skur op ca. 5 m². Denne kræver ikke en landzonetilladelse, da den er under 50 m², opført i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, men ellers fritliggende.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1615 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus opført i 1931 på 90 m² og med udnyttet tagetage.
- Bygning 2: Udhus, opført i 1931 på 134 m².

Udpegninger i Kommuneplanen 2021

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Landskabskarakteranalyse

Ligeledes ligger ejendommen i området *1 - Teestrup issølandskab med morænebakker – delområde M2* 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.

Om bebyggelsesstruktur og kulturhistorie står der særligt:

Bebyggelse: 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

Kulturhistorie: Karakteren i det oplevelsesrige delområde ved Indelukket og de tætliggende huse ved Rækken, skal så vidt muligt vedligeholdes. Eksempelvis ved at undgå tværgående anlæg, ny bebyggelse, der forstyrrer den oprindelige struktur mv.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen er beliggende i landzonen, hvor det som altovervejende regel kræver en landzonetilladelse til at udstykke, bygge nyt og ændre anvendelsen af ubebyggede og bebyggede arealer. Til reglen er der en

række undtagelser. Det følgende er inddelt i samme afsnit som oven beskrivelsen af de ansøgte forhold.

Inddrage udhus til bolig

Men af undtagelserne er, at man kan tilbygge til bolig indtil bruttoetagearealet når 500 m². Da udvidelsen af boligen er foregået ind i noget der tidligere har været et udhus, betragtes det som en ændret anvendelse af et bebygget areal. Det kræver derfor en landzonetilladelse. Da udvidelsen foregår i bygninger, der allerede eksisterer og man har lov til at tilbygge sin bolig til 500 m², vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte kan lovliggøres.

Udhuse, garage og vindfang

Udhuse, garager og lignende udhusbygninger under 50 m², kræver ikke en landzonetilladelse, hvis de er fritliggende, men opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. *I tilknytning til* er efter praksis inden for en afstand af 20 m. Det vil altså sige, at udhuse under 50 m², som er bygget på en bolig, kræver en landzonetilladelse.

I landzonen må man som udgangspunkt have 100 m² udhusareal. Man kan i nogle tilfælde få lov til mere, men det kræver, at der er særlige forhold, der taler for det.

Det samlede udhusareal er på nuværende tidspunkt ca. 80 m², og altså inden for, hvad man kan forvente at få lov til på en ejendom i landzonen. Kommunen vurderer derfor, at de ansøgte udhuse kan tillades.

Shelter

En shelter er til rekreativt brug, og er derfor ikke undtaget for kravet om landzonetilladelse, selvom den er under 50 m² og opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Da shelteren er af en beskeden størrelse, og opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse og inden for havearealet, vurderer Kommunen at det ansøgte shelter kan tillades.

Faxe Kommune har vurderet, at lovliggørelsen af de ansøgte bygninger 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

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum

- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- 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.

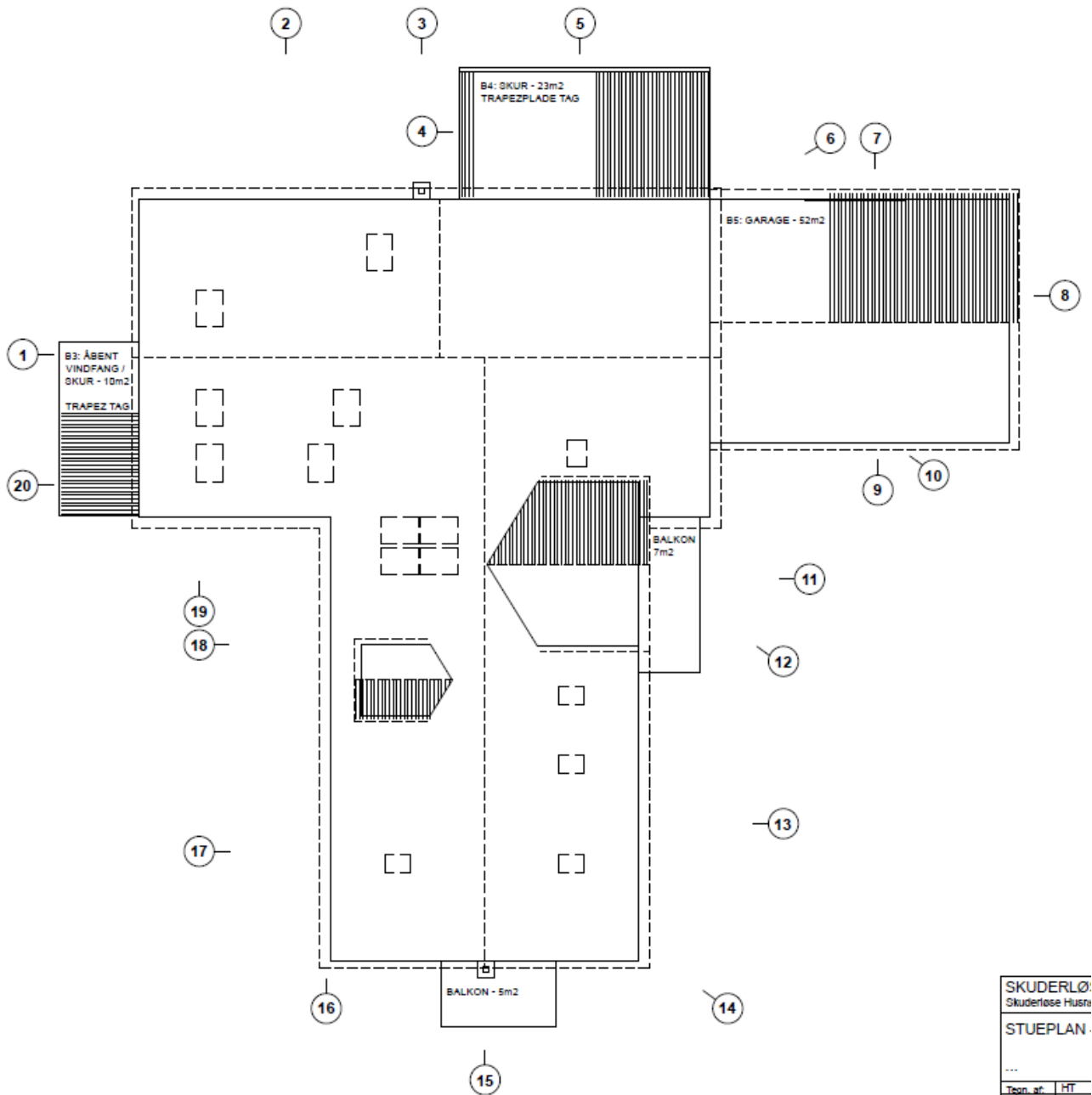
Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og 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.

Bilag



Figur 1: Oversigt over ejendommens bygninger, med undtagelse af shelteren. Numrene angiver billederne på de næste sider

1



2



3



4



5



Figur 2: B1 og B2, samt vindfang, og skur på 23 m²

6



7



8



9



10



Figur 3: Garage

11



12



13



14



15



Figur 4: Boligen

16



17



18



19



20



Figur 5: Boligen og vindfang

21 - Skur: 180x310 cm



22 - Shelter: 320x400 cm



23 - Bålsted



Figur 6: Lille udhus, shelter og bålsted