



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 30 19

Mail:

snrfo@faxekommune.dk

Dato

17-03-2021

j./sagsnr.

01.03.03-P19-10834-20

Landzonetilladelse til anneks med gildesal samt udhus og hønsehus.

Ejendommen: Matr.nr. 7b Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Skuderløse Indelukke 22, 4690 Haslev

Du har søgt om lovliggørende byggetilladelse til en række ombygninger på ovenstående ejendom. Nogle af ombygningerne kræver også landzonetilladelse: indretning af et anneks med gildesal og et kombineret hønsehus og skur, der er bygget på ejendommens bygning 2.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til et anneks med gildesal samt en tilbygning til bygning 2 med kombineret udhus og hønsehus.

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 17. marts 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. april 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At gildesalen er til eget/privat brug,
- At parkering skal holdes på egen grund

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 vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

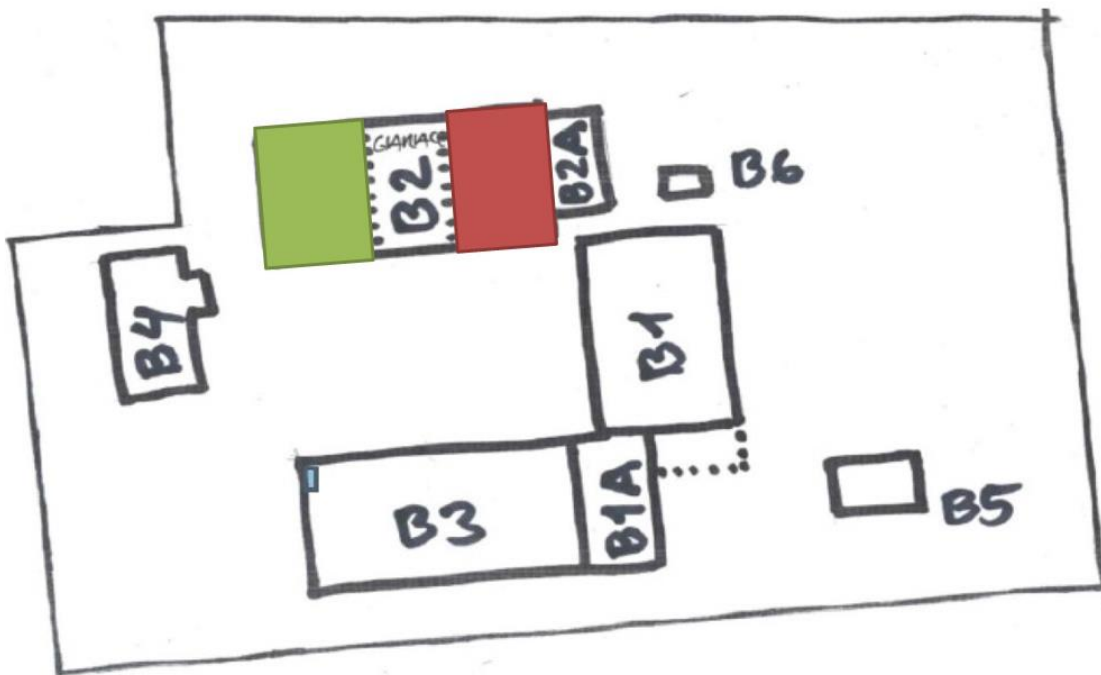


Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1.679 m².

Du har søgt om lovliggørelse af følgende forhold på ejendommen:

- Tilbygning til bygning 1 (bolig) med 20 m² (vist som B1A). Bygningen **kræver ikke landzonetilladelse**, da man uden landzonetilladelse kan til- og ombygge sit enfamilieshus op til et samlet etageareal på 500 m².
- Indretning af en selvstændig ny bolig i bygning 2 (Markeret med grøn på kort nedenfor.) Det **kræver ikke landzonetilladelse**, da man uden landzonetilladelse kan indrette én ekstra bolig pr. ejendom i overflødige landbrugsbygninger, forudsat at bygningens ydre ikke om- eller tilbygges væsentligt.
- Indretning af gildesal uden køkken i bygning 2 (markeret med rød på kort nedenfor). Faxe Kommune betragter gildesalen som et anneks til boligen, altså boligkvadratmeter, som ikke er bygget sammen med selve boligen. Det **kræver landzonetilladelse** at indrette annexer i eksisterende bygninger.
- Hønsehus og skur på 21 m², der er bygget sammen med gavlen af bygning 2, vist som B2A på kortet nedenfor. Bygningen **kræver landzonetilladelse**, da den er opført som tilbygning til bygning 2, og bygningens areal dermed øges.
- Indretning af værelser på 1. salen i bygning 3. Disse værelser er forbundet direkte med boligen i bygning 1 via B1A og et trapperum. Det betragtes derfor fortsat som én bolig, og værelserne **kræver ikke landzonetilladelse**, da boligens areal ikke overstiger 500 m² (samme regel som B1A).



I har under sagsbehandlingen oplyst at både hønsehus/skur og gildesal er indrettet for minimum 25 år siden.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune giver normalt tilladelse til at indrette gildesale/annekser til privat brug i eksisterende bygninger, hvis der ikke indrettes køkken i annekset/gildesalen og hvis indretningen kan ske, uden at der skal foretages væsentlige ydre til- eller ombygninger på bygningen. Faxe Kommune vurderer derfor, at det indrettede anneks/gildesal kan tillades efter planloven.

Det opførte hønsehus og skur kræver landzonetilladelse, da det er bygget sammen med bygning 2. Hvis bygningen havde ligget selvstændigt, havde den ikke krævet landzonetilladelse, fordi den er mindre end 50 m². Faxe Kommune vurderer, at det er af underordnet betydning for landskabet, at der er tilføjet en tilbygning på 21 m² med skur og hønsehus til den eksisterende bygning 2. Bygningen med skur/hønsehus kan derfor lovliggøres efter planloven.

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 sagen er af underordnet betydning på grund af indretningernes alder og karakter.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
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.

