



Kopi
Original 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: 56203019
Mail: lvons@faxekommune.dk

Dato: 23-04-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10816-20

Landzonetilladelse til fritliggende enfamiliehus, samt Dispensation fra § 5.07 i lokalplan 700-73

Ejendommen:

Matr.nr. 4u, Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Stoksbjergvej 16A, 4690 Haslev

Du har søgt om landzonetilladelse til et fritliggende enfamiliehus på 90 m² – heraf garage på ca. 40 m², samt dispensation fra lokalplan 700-73 for Skuderløse Landsby til at taget udføres med en taghældning på 40°.

Du har samtidig søgt midlertidig tilladelse til et beboeligt skur på 12 m², som skal overgå til udhusformål, når enfamiliehuset er taget i brug.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det fritliggende enfamiliehus, som ansøgt.

Der meddeles samtidig midlertidig landzonetilladelse til et beboeligt skur.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Faxe Kommune meddeler samtidig dispensation fra lokalplan 700-73 til en lavere taghældning end foreskrevet på 40°.

Afgørelsen er truffet i henhold til Planlovens § 19, idet den ønskede taghældning ikke er i strid med lokalplanens principper.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 23. april 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. maj 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 det beboelige skur ændrer anvendelse til udhus senest ved ibrugtagning af det nye enfamiliehus, dog senest 2 år efter udstedelse af byggetilladelse til bygningen.

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



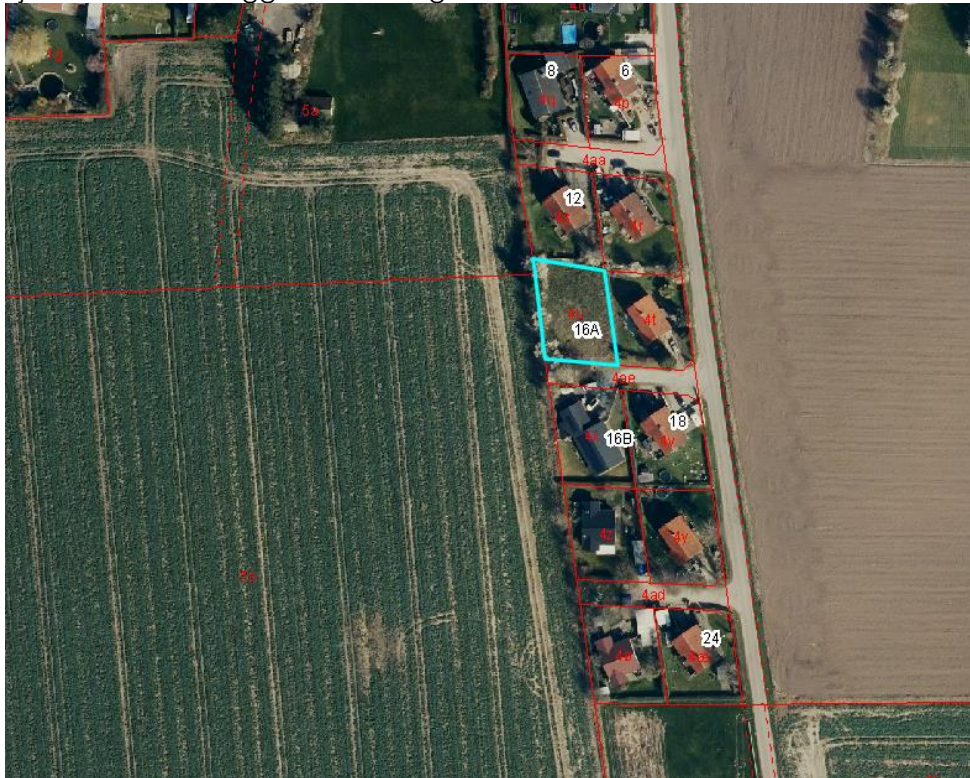
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Med mindre der indkommer indsigelser i offentlighedsfasen, vil sagen blive givet videre til sagsbehandling hos bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en ubebygget parcelhusgrund med et matrikulært areal på 717 m².

Ejendommens beliggenhed fremgår af luftfotoet nedenfor.



Du har søgt om at opføre et fritliggende enfamiliehus i ½ plan med et bebygget areal på 90 m², hvoraf de ca. 40 m² er en indbygget garage. På 1. sal indrettes et værelse på 14 m².

Enfamiliehusets facader opføres i skalmur der pudses, og taget, der udføres med saddeltag med en taghældning på 40°, beklædes med uglasserede sorte tagsten.

I taget etableres fire tagvinduer ved siden af hinanden i tagfladen mod vest – der etableres ikke tagvinduer i tagflade mod øst.

Nedenunder fremgår syd- og nordgavl.



Annekset placeres i en afstand fra skel mod nord på 2,5 meter og 4 meter fra skel mod øst – annekset fremgår nedenfor:



Jf. Faxe Kommunes kommuneplan 2013 ligger ejendommen i Skuderløse Landsby, der er omhandlet af landzonelokalplan nr. 700-73 – området er udlagt til blandet bolig og erhverv. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 omhandlende Teestrup issølandskab med morænebakker. Området er karakteristisk ved sit jævnt stigende og faldende landskab, øst-vestgående morænebakker, adskillige åer samt intensivt landbrug og flere landsbyer.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at det nye enfamiliehus med sin arkitektur opfylder lokalplanens betingelser.

At taget udføres med en hældning på 5° under det i lokalplanen foreskrevne vurderes at have mindre betydning, idet byggeriet som helhed ikke strider mod lokalplanens formål.

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 ikke at projektet tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet. Da byggeriet i store træk opfylder lokalplanens bestemmelser, så har kommentarerne ikke givet Faxe Kommune anledning til at kræve ændringer i husets placering og udformning. Ansøger har dog selv ændret på vinduernes antal og placering i tagfladen.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonemedarbejder



En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalfdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Beboer på stoksbjergvej 14, 4690 Haslev

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.

