



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: 18. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29680-23

Lovliggørende landzonetilladelse til container som udhusbygning

Ejendommen: Matr.nr. 31b, Teestrup By, Teestrup
Beliggende: Teestrup Bygade 23, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 30. november 2023 modtaget din ansøgning om at lovliggøre af container som udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af container som udhus.

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 18. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. januar 2024. 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:

- Containeren beklædes så den fremstår som en udhusbygning

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 hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

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

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til diverse bygninger på ejendommen den 30. november 2023.

Bygningerne kræver byggetilladelser, og containeren kræver både byggetilladelse og landzonetilladelse.

Containeren er cirka 6 meter lang, 2,5 meter bred og 2,6 meter høj. Den kan åbnes i enden og den ene side kan åbnes op.

Containeren benyttes som værksted og til opbevaring.

Du har oplyst, at containeren vil blive beklædt med trykimprægneret fyrretræ, så den kommer til at fremstå som en udhusbygning.



Figur 1 - Containeren ses i den grønne cirkel

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1630 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 124 m²
- Bygning 2: Udhus på 37 m²
- Bygning 3: Garage på 16 m²

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

- Indenfor afgrænsningen af lokalplan nr. 44 – For Teestrup Landsby
- Kommuneplanramme Å-BE17 – Teestrup. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv med åben-lav bebyggelse og landsbyområde.
- Kulturhistorisk bevaringsværdi, kirkeomgivelser. Ejendommen ligger indenfor kirkeomgivelserne omkring Teestrup Kirke.

- Landsbyafgrænsningen for Teestrup
- Kirkebyggelinje. Her må der ikke uden dispensation opføres bebyggelse som er over 8,5 meter.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Planklagenævnet finder, at en container rent funktionelt kan udgøre et udhus, f.eks. med henblik på opbevaring af redskaber, byggematerialer m.m., men kan i sin fremtræden og sit visuelle udtryk ikke sidestilles med et udhus i bestemmelsens forstand.

Derfor kræver containere forudgående landzonetilladelse, selvom de placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og er under 50 m².

Ved at containeren beklædes så den kommer til at fremstå som en udhusbygning, vurderes den at kunne lovliggøres til værksteds- og opbevaringsformål.

At lovliggøre containeren som udhus er ikke i strid med Lokalplan nr. 44's bestemmelser for udhusbygninger:

”§ 5.3 Bygninger må kun opføres med symmetrisk sadeltag.

Taghældningen må ikke udføres mindre end 25 grader.

På tage må der opsættes solfangere.

Udhuse carporte og garager kan dog opføres med mindre taghældning eller fladt tag”

Faxe Kommune vurderer ikke at containeren/udhuset vil sløre områdets kulturhistoriske bevaringsværdi, grundet projektets beskedne omfang og størrelse.

Faxe Kommune vurderer ikke, at der er landskabelige hensyn som taler afgørende imod lovliggørelse af hvad der kommer til at fremstå som et udhus på cirka 15 m².

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

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 Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.