



Kopi – Original er sendt til ansøger

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: 25. august 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-244-25

Landzonetilladelse til orangeri

Ejendommen: Matr.nr. 1g, Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Vængevej 1B, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 25. august 2025 modtaget din ansøgning om at orangeri på 26 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at orangeri på 26 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 25. august 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. september 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du 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 hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

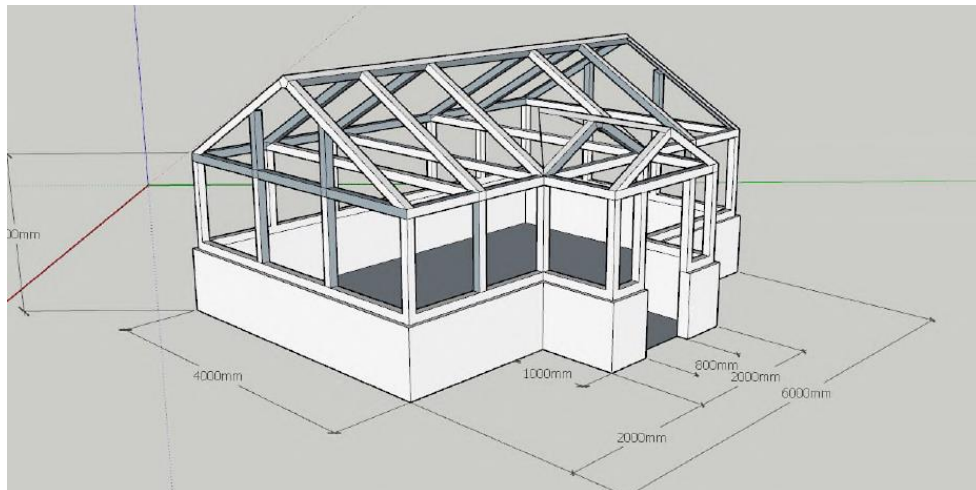
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

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

Faxe Kommune modtog d. 5. august din ansøgning om at opføre et orangeri placeret som vist på figur 2, i ejendommens have. Orangeriet er ca. 26 m² stort og opføres i glas. Orangeriet bliver ca. 3,2 meter højt.

Bilag



Figur 1 - Visualisering af orangeriet



Figur 2 - Placering på grunden



Figur 3 - Kommuneplanrammen for den afgrænsede landsby med den pågældende ejendom markeret med blå.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1805 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 139 m² - Heraf 21 m² indbygget udestue
- Bygning 2: Carport på 52 m²
- Bygning 3: Carport på 15 m²
- Bygning 7: Fritliggende overdækning på 55 m²

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

- Indenfor den afgrænsede landsby Skuderløse. Landsbyen er udlagt til blandet bolig og erhverv med åben-lav bebyggelse og landsbyområde i kommuneplanramme Å-BE14.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Ejendommen er omfattet af Lokalplan 700-73 For Skuderløse landsby. Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning for byggeri indenfor det pågældende delområde og lokalplanen erstatter derved ikke landzonetilladelser.

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. 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.

Faxe Kommunes vurdering

Orangeriet forudsætter landzonetilladelse, da det er placeret ca. 35 meter fra bygningsmassen og ikke er i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til orangeriet da der er tale om en mindre bygning der hører naturligt til i et haveanlæg. Dertil er bygningen ikke landskabeligt skæmmende da den laves i glas.

Derudover er ejendommen indenfor den afgrænsede landsby og orangeriet vurderes ikke at sløre grænsen mellem landsbyen og det åbne land.

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

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.