



Kopi

Original sendt til ansøger og 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 37 53

Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 03-09-2020

j./sagsnr. 01.03.03-P19-10699-20

Landzonetilladelse til garage på 99 m², samt

Dispensation fra § 5.10 i lokalplan 700-73

Ejendommen: Matr.nr. 6r Skuderløse By, Teestrup

Beliggende: Vængevej 11, 4690 Haslev

Du har den 22. april 2020 søgt om byggetilladelse til en garage på 99 m² på ovenstående ejendom. Da lokalplanen for ejendommen ikke giver bonusvirkning til projektet, så kræver projektet ligeledes en landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen 700-73 til en garage på 99 m² med facader i hardieplank.

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

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 8. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. oktober 2020. 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles i umiddelbar forlængelse af klagefristens udløb på denne landzonetilladelse.

Redegørelse for sagen

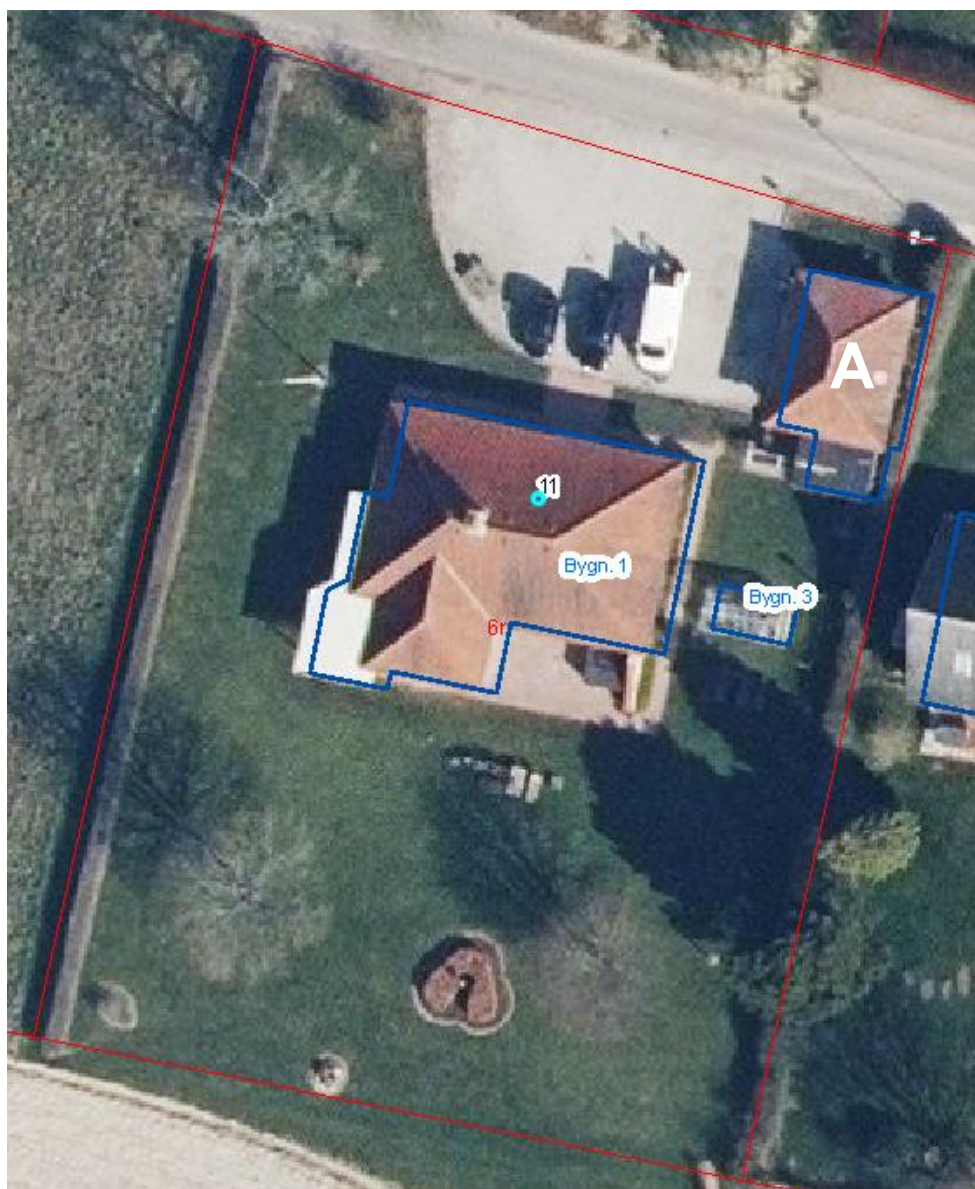
Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2.337 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 - Bolig på 183 m²
- Bygning 3 – Drivhus på 10 m²



På ejendommen er der i øvrigt en eksisterende garage på 48 m², som ikke er registreret i BBR. Der er bygget en mindre udvidelse på denne mod syd. Faxe Kommune har den 17. april 2018 givet landzonetilladelse til at beholde denne garage og udvide den til en samlet størrelse på 90 m². Dette projekt blev ikke gennemført og der blev aldrig givet byggetilladelse til garagen. Den eksisterende garage fik derfor heller ikke en lovliggørende byggetilladelse og er derfor ikke registreret i BBR som lovligt opført. Den eksisterende garage vil derfor blive behandlet i forbindelse med den kommende byggesagsbehandling af den ansøgte nye garage. Faxe Kommune har dog vurderet, at projektet ikke kræver en ny landzonetilladelse, da tilladelsen fra 2018 til en endnu større garage med samme placering stadig er gældende.

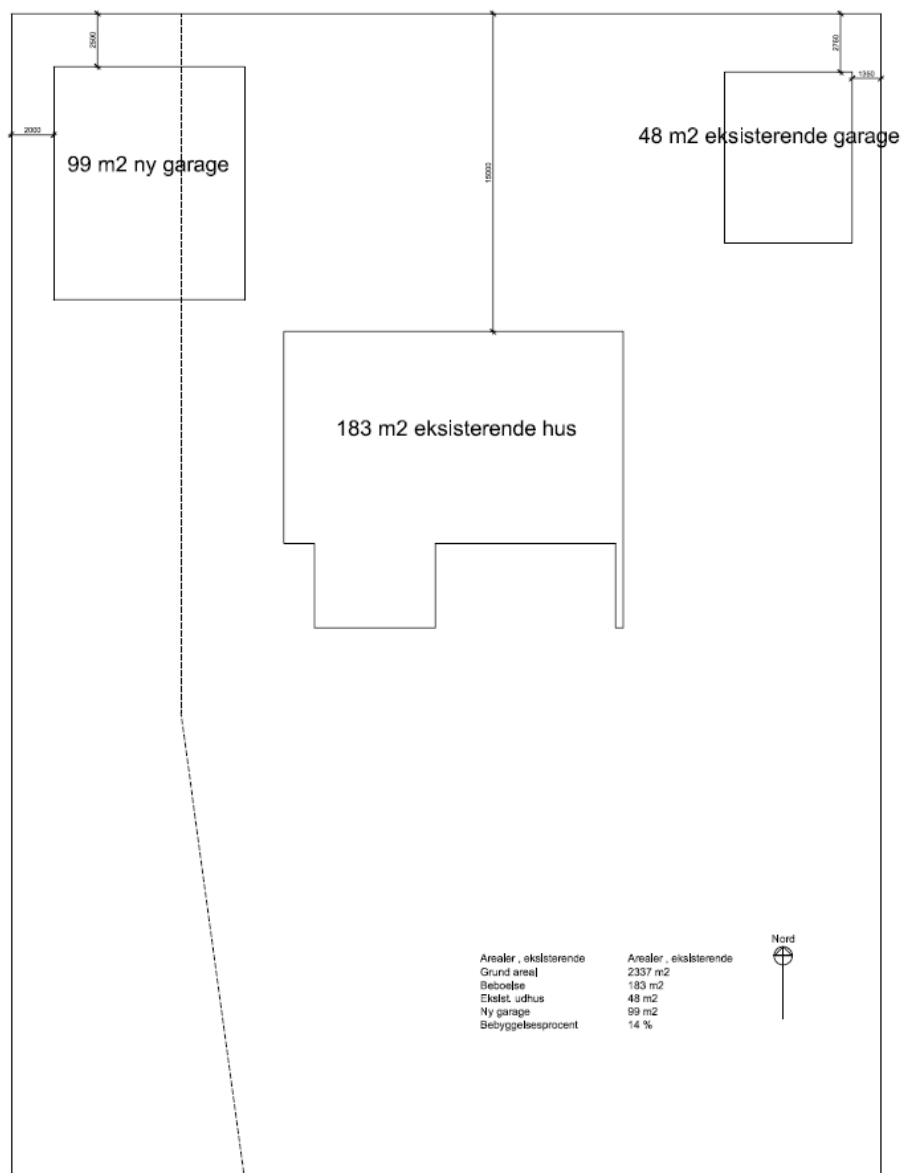
Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1 nedenfor:



Kort 1 – Kort over ejendommen, som viser de eksisterende bygninger på denne. Den eksisterende garage er markeret med et hvidt A.

Du har søgt om at bygge en garage på 99 m² i ejendommens vestlige side, som vist på kort 2. Bygningen bliver 4,4 meter høj og får vægge beklædt med hardieplank og tag med teglrød eternit.





Kort 2 – Kortet viser placeringen af den ansøgte garage på ejendommen.

Ejendommen ligger i Skuderløse landsby. For hele landsbyen gælder lokalplan 700-73. Ejendommen ligger halvt i lokalplanens delområde 1 og halvt i delområde 2. Det skyldes, at du (Vængevej 11) har købt en mindre del af nabomatriklen 6s Skuderløse By, Teestrup. Garagen anlægges derfor hen over lokalplanens delområdegrænse, som det ses af kort 2. Det betyder, at garagen kræver landzonetilladelse.

Om mindre bygninger står der i lokalplanen:

§ 5.10 Mindre bygninger

Mindre bygninger som udhuse, garager, carporte mv. kan opføres med anden taghældning end beskrevet i § 5.07

Udvendige bygningssider skal udføres i træ, tegl, pudsede eller filtsede. Tage skal i farver og materialer fremstå som beskrevet i § 5.07.

Den ansøgte garage har ikke en af de påkrævede facadebeklædninger.



Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte garage på grund af dens størrelse på mindre end 100 m² og da den opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse på en beboelsesejendom i en lokalplanlagt landsby.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at der kan gives dispensation fra lokalplanen til at opføre garagen med facader i Hardieplank. Lokalplanens bestemmelser er generelt fastsat for at sikre, at ny bebyggelse følger den klassiske byggetradition i landzonen på Sjælland med blandt andet længehuse i 1½ plan. I planen står der således:

"Da Skuderløse er beliggende i landzonen, er der i lokalplanen fastlagt retningslinier, der skal sikre, at det kommende nybyggeri ikke skiller sig markant ud fra den dominerende bygningsmasse. Planen foreskriver således, at tage skal fremstå med minimum 45 graders hældning og murede eller pudsede/filtede facader. Mindre bygninger og bygningspartier skal som udgangspunkt udføres i naturmaterialer."

Omvendt er landsbyen præget af bebyggelse fra mange forskellige tidsperioder, med hver sine forskellige karaktertræk. Dette bemærkes også i lokalplanen og i dennes bilag 1. Blandt andet står der:

"Der er repræsenteret mange forskellige bygningstyper, og materialer i Skuderløse. Ens for næsten alle bygninger er, at de er tidstypiske, hvilket er specielt. Byen har altid fornyet sig med nye huse. Der bør derfor være visse frihedsgrader i lokalplanen, så nye huse i byen kan fortsætte med at forny byen, Bilag 1."

Den øvrige bebyggelse på Vængevej 11 er i forvejen opført med helvalmet tag og anden byggestil end den, som lokalplanen foreskriver. På baggrund af dette og de mange forskellige typer arkitektur i landsbyen, så vurderer Faxe Kommune, at der kan dispenseres til en anden facadebeklædning på garagen.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering til ejerne af Vængevej 13 i henhold til planlovens § 35, stk. 5. Faxe Kommune har modtaget en bekræftelse fra naboerne på, at de ikke har kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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.

