



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 20. marts 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-15-24

Landzonetilladelse til opførelse af samlet 253 m² enfamiliehus.

Ejendommen: Matr.nr. 8a, Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Østerskovvej 33, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 15. januar 2024 modtaget din ansøgning om at opføre 180 m² enfamiliehus med indbygget overdækket terrasse, udhus og carport.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre 180 m² enfamiliehus med indbygget overdækket terrasse, udhus og carport.

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 20. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. april 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:

Bolig

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

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.

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

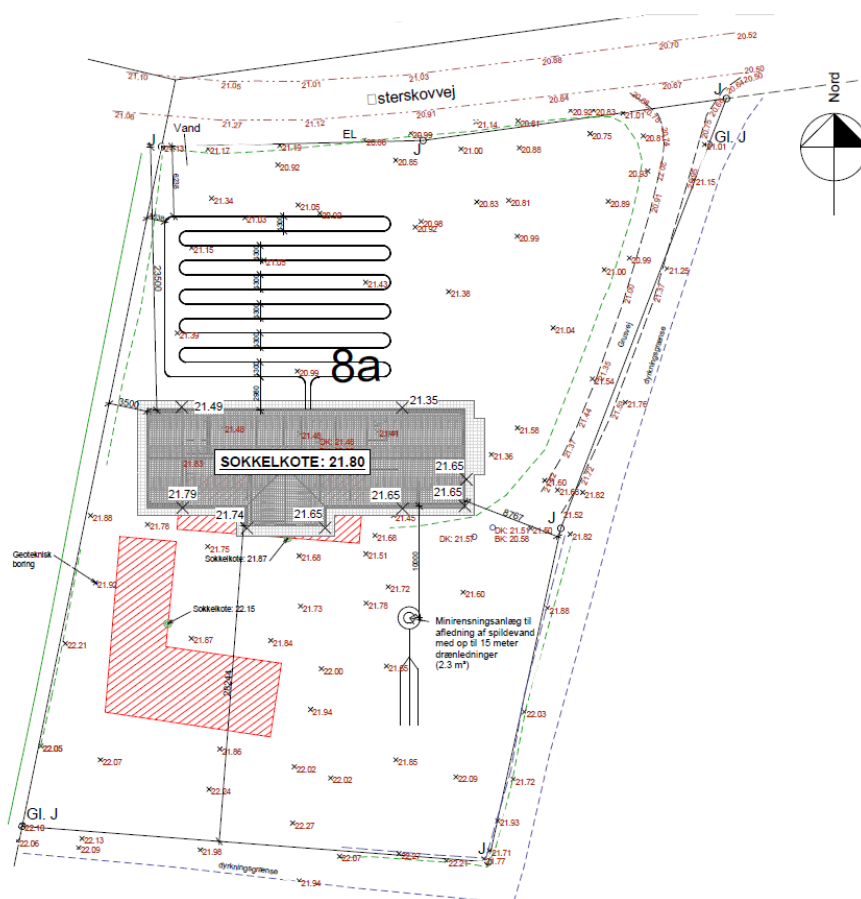
Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 15. januar 2024 din ansøgning om at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Faxe kommune har den 28. juli 2023 givet tilladelse til nedrivning af alle bygninger på adressen. Jf. kortbilag 1.

Huset opføres som længehus med sadeltag i et plan og tænkes at opføres i lys grå mursten, sorte vinduer og døre samt sort tegltag med taghældning på 35 grader.

Det nye hus placeres samme sted som nuværende bolig i sydvendt retning. Jf. kortbilag 1.

Huset bebyggelse udgør 253 m² som indeholder 180 m² boligkvadratmeter, 26 m² overdækket terrasse, 37 m² carport og 10 m² udhus. Huset bliver ca. 28 meter langt, 8,6 meter bredt og 6,2 meter højt.



Kort 1 – Omtrentlige placering af det nye hus skraveret med sort samt placering af eksisterende bebyggelse som nedrives skraveret med rød.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2.822 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Enfamiliehus i 1 1/2 plan på 171 m² som nedrives.
- Bygning 2: Udhus på 34 m² som nedrives.
- Bygning 3: Udhus på 48 m² som nedrives.

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

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Østerskov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

Faxe Kommunes vurdering

I landzone er det gældende at ved opførelse af en ny bolig, f.eks. som erstatning for en ældre bolig som nedrives, kræver dette landzonetilladelse efter § 35, stk. 1. Efter praksis kan man opføre et nyt hus med cirka samme placering som det tidligere og med et etageareal på op til 500 m² inklusiv integrerede udhuse, carporte og lignende.

Det ansøgt hus ligger cirka samme sted som det tidligere hus. Det nye hus har et større bebygget areal men indeholder også indbygget udhusbygninger.

Huset opføres som længehus i en etage med symmetriske saddeltage med en taghældning på 35 grader, hvilket er den traditionelle byggestil på landet. Faxe Kommune vurderer derfor, at huset vil passe godt ind i landskabet.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige hensyn der taler imod opførelsen af et nyt hus som ansøgt.

Hensynene til natur og landskab, som er formålet med skovbyggelinjen i naturbeskyttelseslovens § 17, varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Med denne landzonetilladelse vil projektet ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Faxe Kommune vurderer ikke, at projektet vil sløre indsynet til skoven. Da der allerede er placeret en bolig i dag.

Nærmeste Natura 2000 område er Søer ved Bregentved og Gisselfeld ca. 6,5 km vest fra projektområdet.

Grundet den store afstand til projektet har Faxe Kommune vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt.

I nærområdet er der observeret flagermus som er en bilag IV art. Der er derfor i nedrivningstilladelsen udstedt vilkår om bygningen skal efterses for flagermus forinden nedrivning. Såfremt der ikke er fundet flagermus i bygningen vurderes det nyopført hus ikke at have betydning for flagermusene habitat.

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

Da der er flagermus i nærområdet skal du forinden der foretages fældning af træer vurdere/undersøge, om flagermusene bruger træet som yngle- og/eller rastedområde.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzone medarbejder

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.