



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 11.juni 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10791-23

Landzonetilladelse til ændring af facade og kvistudformning.

Ejendommen: Matr.nr. 20B, VÆRLØSE BY, FAXE
Beliggende: Tokkerupvej 16, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 19. juni 2023 modtaget en ansøgning om at opføre enfamiliehus på 162 m². Tilladelsen er ansøgt af firmaet Nihero på vegne af ejer. Denne tilladelse er udstedt den 16. august 2023. Faxe Kommune har efterfølgende modtaget en ansøgning om ændring af facade materiale og udformning på tagkvistene.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ændring af facademateriale og kvistudformning.

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 11. juni 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 09. juli 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:

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

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

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

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

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

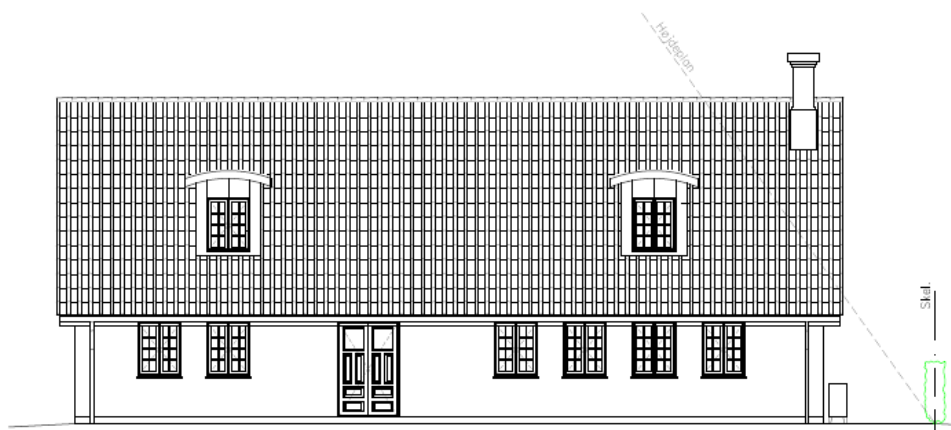
Redegørelse for sagen

Ejendommen ligger indenfor den afgrænsede landsby, Værløse, som er udpeget som kulturmiljø. Husene i landsbyen er opført med saddeltag uden trempel. Tagmaterialerne er dog af varierende materialer. Mens der er eksempler på stråtage, der er udskiftet med tilsvarende nyt stråtag, er det overvejende tagmaterialer i betontagsten, eternitplader og skifer, som er benyttet i byen generelt. Langt de fleste huse er opført i røde teglsten. Enkelte huse er pudsede i enten hvide eller gule farver. De ældste huse er opført med synligt bindingsværk.

På den pågældende ejendom er den tidligere stråttækte bolig brændt ned mellem 2022 og 2023. Der er udstedt landzonetilladelse til opførelse af nyt hus den 16. august 2023 og dette arbejdede er påbegyndt.

Du har nu på vegne af ejer ansøgt om ændring af facademateriale og kvistudformningen.

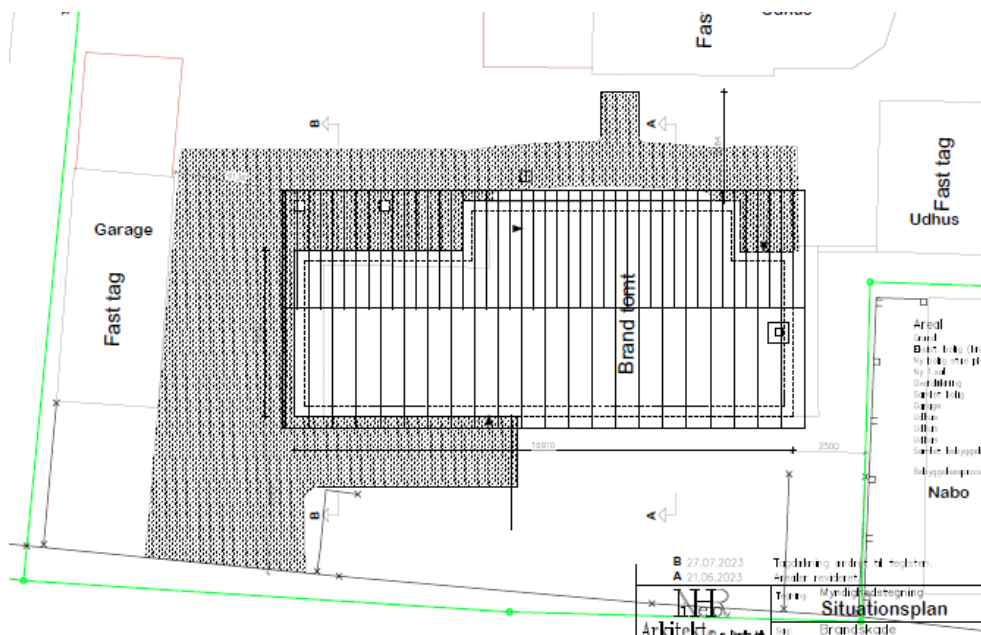
Huset opføres med facadebeklædning af røde RT418 Fyrkat med hvide fuger og sort betontag med buet kviste.



Figur 1: Facade mod vest.

Det er et længehus med saddeltag i en hældning over 30 grader. Taget er oprindeligt ansøgt med stråttækt tag. Det er sidenhen ændret til tegltag, og boligen er skubbet en smule mod vest for at overholde brandkrav fastsat i bygningsreglementet (BR18). Huset bebygget areal udgør 125 m², måler 16,9 m x 7,3 m og er 8,5 m højt. Foruden ændringen af kvisten og facaden er materialevalg og placering det samme som i landzonetilladelsen af den 16. august 2023.

Huset udvides med 1 m² pga. kvistudformningen, således at det samlede boligareal udgør 163 m².



Figur 2: Situationsplan

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1294 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Enfamiliehus, opført i 1877, 110 m² (det er denne bygninger, der erstattes af den nye)
- Bygning 2: Garage, opførelsesår ukendt, 43 m²
- Bygning 3: Udhus, opførelsesår ukendt, 22 m²
- Bygning 4: Udhus, opført i 1877, 43 m²
- Bygning 5: Udhus, opført i 2018, 30 m²

Udpegninger i kommuneplanen

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

- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Værdifuldt kulturmiljø. I disse miljøer skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres.
- Økologiske forbindelser
- Afgrænset landsby.

Værløse har en kommuneplanramme, Å-BE8. Bygningerne i Værløse har særligt markante og ensartede arkitektoniske træk. Fremtidige istandsættelser og opførelser af nye huse bør derfor ske med respekt for landsbyens byggeskik, som 1½ plans længehuse med facader af røde tegl eller pudsede mure og tage i matte materialer, såsom strå, tegl og skifer. Værløse udpeges som kulturmiljø, og det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen.

Landskabskarakteranalyse

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 – Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1. Her gælder særligt, at 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.

Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 ”Skove ved Vemmetofte” er beliggende 5 km fra ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Den nærmest registrerede bilag IV-art er Stor vandsalamander ca. 1,1 km mod øst og Spidssnudet frø ca. 1,8 km mod vest.

Faxe Kommunes vurdering

Der kræves landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader. Der gives normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændt bebyggelse eller bebyggelse, der er ødelagt på grund af storm eller hærværk, hvis der inden rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse hertil. Når byggeriet ændret karakter i form af etablering af kviste og anden facade valg vurderer Faxe Kommune at denne ændring kræver landzonetilladelse.

Huset opføres i en stil, som angivet i kommuneplanrammen og passer ind i landsbyens øvrige bebyggelse og understøtter dermed kulturmiljøet.

Projektet ligger i et område med økologiske forbindelser, som er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Det konkrete projekt er beliggende i en afgrænset landsby og Faxe Kommune vurderer at det ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

Faxe Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget på grund af projektets

¹ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

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.

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Ejer af Tokkerupvej 10, da denne er kommet med kommentarer i forbindelse med naboorienteringen
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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 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.