



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 19. juli 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-93-24

Landzonetilladelse til opførelse af 263 m² ny bolig og tilladelse til midlertidigt placering af campingvogn.

Lovliggørende landzonetilladelse til 90 m² garage og 24 m² drivhus.

Ejendommen: Matr.nr. 16a, Værløse By, Faxe
Beliggende: Tokkerupvej 12, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 16. april 2024 modtaget din ansøgning om opførelse af 263 m² bolig samt tilladelse til midlertidigt placering af campingvogn. Efterfølgende søges der lovliggørelse af 90 m² garage og 24 m² drivhus på Tokkerupvej 12, 4640 Faxe.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at til opførelse af 263 m² bolig, tilladelse til midlertidigt placering af campingvogn samt lovliggørende landzonetilladelse af 90 m² garage og 24 m² drivhus på Tokkerupvej 12, 4640 Faxe.

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 19. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. august 2024. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Bolig

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Campingvognen er fjernet fra ejendommen senest 3 måneder efter det nye hus er færdigmeldt ved Faxe Kommune.

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.

Redegørelse for sagen

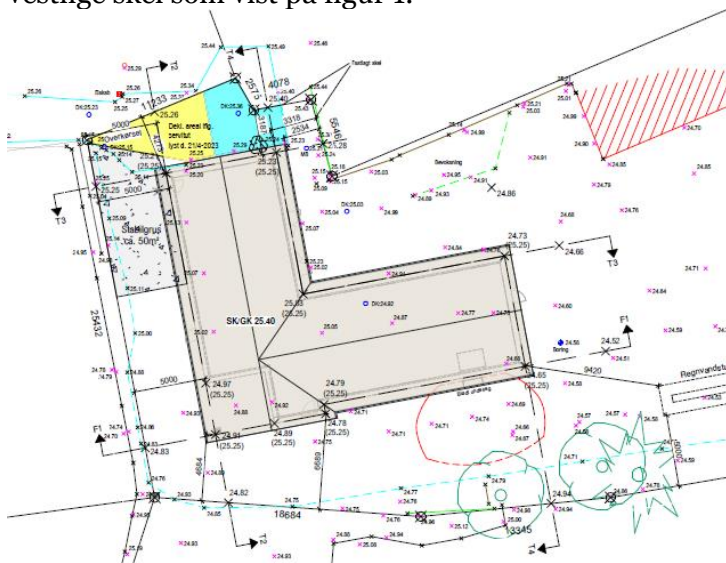
Faxe Kommune har den 16. april 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til at opføre samlet 263 m² bolig i et plan fordelt på 243 m² boligkvadratmeter og 20 m² overdækket terrasse. Det nye enfamiliehus opføres som erstatning for det eksisterende enfamiliehus.

Huset opføres inden for 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.

Huset opføres i tråd med Værløses kulturmiljø med sadeltag med 45 graders taghæld i sorte tagsten og filtset skagensgul facade.

Huset opføres med en længde på 18,6 meter på det ene led og 22,2 meter på det andet led, 7,8 meter bredt og 7,2 meter højt.

Huset placeres omtrent det samme sted som det tidligere hus, nær det vestlige skel som vist på figur 1.



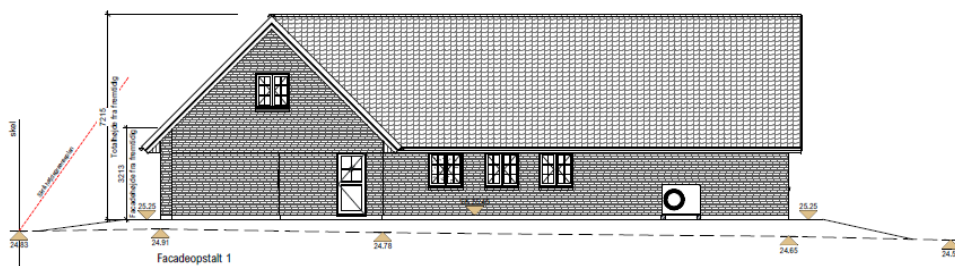
Figur 1: Omtrentligt placering af huset på grunden

Huset er placeret op ad det vestlige skel med 5 meters afstand. Det nærmeste hjørne af bygningen er 2,5 meter fra det nordøstlige skel (jf. figur 1).

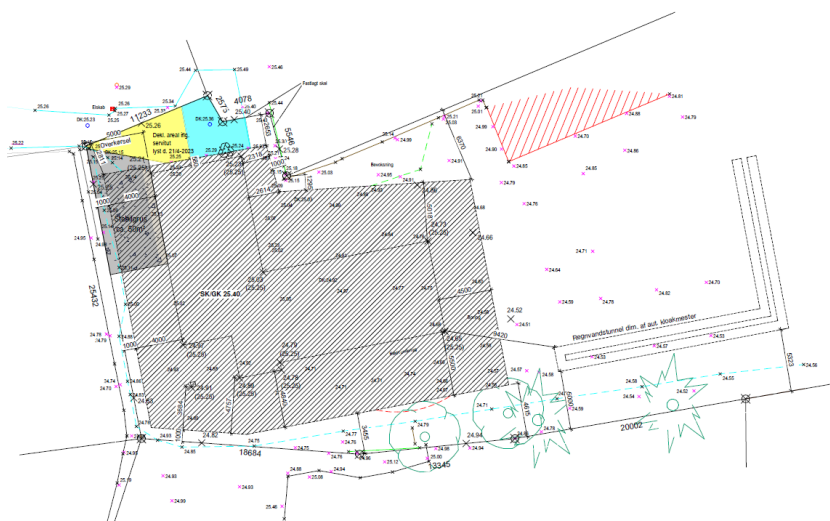
Huset kobles op på eksisterende spildevandsafledning og regnvand føres til regnvandstunnel som vist på figur 3.

I forbindelse med opførelsen af enfamiliehuset bliver byggefelt i en omkreds af ca. 5,5 meter terrænreguleret med en varierende højde med maksimalt op til 0,6 meter i det sydøstlige hjørne af byggefeltet. Terrænreguleringen vil indpasses til det naturlige terræn jf. figur 3.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at der tilkøres 419 m³ sand, som bruges til fundament og terrændæk.



Figur 2: Husets facade med visning af terrænregulering set fra sydsiden.



Figur 3: Det skræveret område viser det område der terrænreguleres. Der reguleres til 1 meter fra skelgrænsen.

På Tokkerupvej 12 falder terrænet naturligt fra ejendommene mod nord og ned mod det rørlagte vandløb Gyllemosebæk, der ligger syd for Tokkerupvej 12.

Ifølge vandløbsloven må terrænregulering ikke ændre på vandet naturlige retning og potentielt derved ændre på afstrømningsforhold af overfladevand, for de ejendomme der ligger mod nord for Tokkerupvej 12.

Faxe Kommune har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at en hævnning af terrænet hvor det nye hus opføres, ikke vil ændre på de

nuværende afstrømningsforhold, da der i forvejen ligger bygninger på samme placering. Såfremt det konstateres, at det naturlige afløb af overfladevand ændres for de omkringliggende eller opstrøms ejendomme, som følge af hævnning af terrænet i forbindelse med opførelse af ny bolig, så kræver det en tilladelse efter vandløbsloven. I en sådan tilladelse vil der kunne stilles vilkår om, at Tokkerupvej 12 udfører afværgende foranstaltninger, for at overfladevandet kan ledes videre.

I forbindelse med sagsbehandlingen er det oplyst, at der er dræn placeret ved garagens vestlige side.

Det er ikke tilladt at ændre på eller afskære eksisterende dræn i forbindelse med anlægsarbejde eller terrænregulering uden forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.

Endvidere er der søgt om tilladelse til at opstille en campingvogn på grunden fra den 15. juli 2024 til huset er færdigmeldt.

Campingvognen skal bruges til ophold i forbindelse med pasningen af ejendommens dyrehold og i perioder overnatningen. Campingvognen er ca. 15 m². Campingvognen fjernes senest 3 måneder efter at huset er færdigmeldt hos Faxe Kommune. Campingvognes omtrentlige placering fremgår af figur 5.

I forbindelse med sagsbehandlingen blev det konstateret at der er flere bygninger som er opført uden landzone- og byggetilladelse på ejendommen. Disse behandles også i forbindelse med denne landzonetilladelse.

Drivhuset på 24 m² er på nuværende tidspunkt opført udenfor landsbysafgrænsningen. Det er i forbindelse med sagsbehandlingen aftalt at drivhuset flyttes ind for landsbysafgrænsningen når haveanlægget etableres i sommeren 2025. Det er ca. 40 meter fra den eksisterende bygningsmasse. Drivhuset er opført i 2021 af stålkonstruktion og termoplader.



Figur 4: Det lyserøde område markerer det afgrænset landsbyområde og den røde cirkel viser den omtrentlige placering af drivhuset inden for landsbysafgrænsningen.

Der er i perioden 2023/2024 opført 90 m² garage som erstatning for flere nedrevne udhuse på ejendommen. Garage er opført med facade af hardplank og 45 grader taghældning med sort decra tag.



Figur 5: Viser campingvognens omtrentlige placering markeret med gult, garagens placering markeret med rødt og drivhuset omtrentlige placering markeret med blå.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 13562 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 123 m², bygningen bliver fjernet
- Bygning 2: Udhus på 72 m²

Udover det, er der flere bygninger på ejendommen som er opført uden bygge- og landzonetilladelse:

- Skur på 6 m², bygningen bliver fjernet
- Garage på 60 m², bygningen bliver fjernet
- Skur på 14 m², bygningen bliver fjernet
- Overdækket terrasse på 12 m², bygningen bliver fjernet
- Drivhus på 6 m², bygningen er fjernet.
- Garage på 34 m², bygningen er fjernet.
- Skur på 18 m², bygningen er fjernet.
- Drivhus på 20 m², er pt. placeret uden for landsbysafgrænsningen men bliver rykket ind ifølge aftale.

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- En del af den afgrænsede landsby Værløse. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at det har lykket at bevare den oprindelige arkitektur og bebyggelsesstruktur. Landsbyens åbne grønne arealer er ikke blevet udstykket til byggegrunde og de

eksisterende gamle huse er blevet bevaret og renoveret nænsomt.

- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.
- Værdifuldt kultur miljø. I disse miljøer skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her er den spredte bebyggelse 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. Overdrevsbebyggelsen og de enkelte husmandskolonier bør søges bevaret ved at sikre, at markskellene fortsat er tydelige og at de snørklede veje omkring de firkantede parceller opretholdes og ikke udrettes.

Faxe Kommunes vurdering

Enfamiliehuset med overdækning

I landzone kræver opførelse af nyt enfamiliehus landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1. Det kræver også landzonetilladelse selvom huset opføres som erstatningen for eksisterende enfamiliehus.

Værløse er en af de få landsbyer i kommunen, som i særlig grad har bevaret den oprindelige arkitektur og bebyggelsesstruktur. Den nye bebyggelse er indpasset til den ønskede arkitekturen som passer til landsbyens karakter og den ensartede landlige byggestil som indebærer længehus med 45 graders taghældning. Huset opføres derved i en stil, som angivet i kommuneplanrammen og indpasset i landsbyens øvrige bebyggelse og understøtter landsbyens kulturmiljøet.

I forbindelse med opførelse af det nye hus, udføres der en begrænset terrænregulering (hvor der reguleres op til 0,6 meter). Reguleringen har til formål at lave niveaufri adgang til huset, uden at huset skal graves ind i eksisterende terræn, hvorved der opstår risiko for vandproblemer. Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til mindre terrænreguleringer, som er nødvendige for at skabe et plant grundlag for ny bebyggelse, og som ikke vurderes at ændre det bestående landskab væsentligt. Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til terrænreguleringen grundet det lille omfang, samt, at det er nødvendigt for at kunne opføre huset på et plant grundlag.

Huset placeres i et område som i Faxe Kommune 2021 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Da huset opføres som erstatningen for et allerede eksisterende enfamiliehus med omtrentlige samme placering i et afgrænsede haveareal i en landsby, vurderer Faxe Kommune ikke at denne udpegning i kommuneplanen tilsidesættes.

Område er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget 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 opførelsen af huset ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

At projektet befinder sig i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget hvor skovrejsningen ønsket vurderes ikke at tilsættes, da huset er placeret i et afgrænset haveareal i landsbyen.

Midlertidig placering af campingvogn

I en kort periode er det tilladt at placer campingvognen uden landzonetilladelse. Planklagenævnet praksisser at en kort periode er defineret som seks uger. Da der i det konkrete projekt er behov for placering af campingvognen i en længere periode end seks uger kræver det landzonetilladelse efter planloven § 35, stk. 1.

Campingvognen placeres i den afgrænsede landsby Værløse som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som værdifuldt kultur miljø på grund af landsbyens arkitektur og bebyggelsesstruktur. Faxe Kommune har i den forbindelse fundet det væsentligt at campingvognen er placeret midlertidigt og sat vilkår om hvornår campingvognen skal være fjernet igen.

Da campingvognen er placeret i et afgrænset haveareal og midlertidigt vurderer Faxe Kommune ikke at landezonetilladelsen tilsidesætter retningslinjerne i Faxe Kommuneplan 2021 eller planlovens øvrige bestemmelser.

Lovliggørelse af drivhus og garage

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehus jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 8. Planklagenævnet har vurderet at i tilknytning til er praksis cirka 20 meter.

Garagen er opført i tilknytning til enfamiliehuset men er over 50 m² og kræver derved landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Drivhuset er under 50 m² men ikke i tilknytning til enfamiliehuset og kræver derfor landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

På ejendommen er der allerede 72 m² udhusareal og ved lovliggørelse af garagen på 90 m² og drivhus på 24 m² overstiger det samlede udhusarealet væsentligt de 100 m² udhusareal, der normalt gives landzonetilladelse til på en beboelsesejendom i landzonen. Det er kun ved særlige omstændigheder der gives landzonetilladelse til over 100 m² udhusareal pr. ejendom.

Det er i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at der bliver fjernet ca. 168 m² småbygninger og deres funktioner samles i den nye garagebygning.

Da ejendommen har et stort grundareal og et mindre dyrehold er det forventeligt at der er behov for mere end 100 m² udhusareal til brug for opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af grunden m.m.

Med lovliggørelse af garagesen og drivhuset kan det ikke forventes at der fremadrettet vil kunne opnås landzonetilladelse til mere udhusareal på ejendomme.

Både drivhuset og garage er placeret i et område som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde men da det er placeret i et afgrænset haveareal vurderes det ikke at denne udpegning tilsidesættes.

I den afgrænsede landsby Værløse er det vigtigt at kulturmiljøet bevares og bebyggelses placeres inden for landsbyafgrænsningen.

I forbindelse med sagsbehandlingen flyttes drivhuset, så det placeres inden for landsbyafgrænsning. Drivhusets konstruktion er vanskelige at få indpasset i det værdifulde kulturmiljø men da det er en simpel og mindre konstruktion vurderes lovliggørelsen ikke at tilsidesætte udpegningen i Faxe Kommuneplan 2021.

Garagen er opført inden for landsbyafgrænsningen og i henhold til kommuneplans rammer for byggeri i landzonen, hvorfor lovliggørelsen af garagesen ikke tilsidesætter kulturmiljø for Værløse landsby.

Område hvor drivhuset og garagen er placeret, udpeget i Faxe Kommuneplan 2021 med økologiske forbindelser og hvor skovrejsning ønskes. Da garagesen og drivhuset er placeret inde for et allerede eksisterende haveareal vurderes det ikke at tilsidesætte udpegningerne i Faxe Kommuneplan 2021

Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, 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.

Bilag IV arter Ved søgning på arter.dk, er der ikke fundet nogen bilag IV arter i nærheden. Da den nærmeste observeret bilag IV arter er Stor vandsalamander ca. 1,2 km i østlig retning ved Vivede Mølleå.

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 været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet:

"Jeg har fået materiale i E boks tilsendt vedr. byggeplaner på Tokkerupvej 12, dette er så også sendt til mindst en af mine lejere på adressen Tokkerupvej 8-hvorfor mon det?"

Faxe Kommune svarer: Vi naboorienterer også brugere af naboejendomme og derved også lejere.

"Her ansøges om en en bolig på ikke mindre end 263 m², plus lovliggørelse af 90 m² garage/udhus det virker som et helt unødvendigt fråds at bygge så stort til bare een familie, i en tid hvor vi taler om bæredygtighed."

Faxe Kommune svarer: I landzonen gives der som udgangspunkt landzonetilladelse til op til 500 m² boligareal i henhold til planklagenævnets praksis. Bæredygtigheden i størrelsen på bebyggelsen er ikke et forhold der varetages med planlovens landzonebestemmelser.

"Værløse landsby beskyttet, idet man ønsker at bevare landsbyens indtryk på omverden, med små huse og gårde nr 12 ligger i forvejen meget tæt på indkørsler og nabohuse, så der skal vel gives flere dispensationer"

Faxe Kommune svarer: Værløse er en afgrænset landsby og den nye bebyggelse er indpasset til den arkitektur som passer til landsbyens karakter med guldpuddet facade og 45 graders taghældning med sorte tagsten. I forhold til afstand til skelgrænser overholder bebyggelsen afstandskravene i BR18.

"Hvis der gives tilladelse til dette byggeri, må man forvente at Faxe kommune stiller krav og genanvendelse af materialer fra nedrevne bygninger, samt at tagflader mm bliver bygget i ikke reflekterende overflader af hensyn til naboer."

Faxe Kommune svarer: Genanvendelse af bygningsmaterialer er ikke noget der kan stilles krav om i behandling af landzonetilladelser i henhold til planloven. Der er i landzonetilladelse stille vilkår om at tagmaterialet ikke må være reflekterende af hensyn til nabogener.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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 bygherre 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
- Naboer, som er kommet med kommentarer ifm. naboorienteringen
- 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
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.