



Kopi – Original er sendt til ejer/ansøger

Landzonetilladelse til forlængelse af byggeret på Denderupvej 26

Ejendommen: Matr.nr. 17, V. Egede By, V. Egede
Beliggende: Denderupvej 26, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 8. september 2023 modtaget din ansøgning om at forlænge byggeretten i 10 år fra nedrivningstilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at forlænge byggeretten til den 12. december 2028.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 10 år fra den 12. december 2018.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 4. oktober 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. november 2023. 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:

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven til forlængelse af byggeretten. Når der søges om opførelse af et hus skal der fortsat skal opnås:

- Landzonetilladelse fra Faxe Kommunes planafdeling. Det konkrete projekt kan ansøges ved at fremsende ansøgningsmateriale til landzone@faxekommune.dk. Planafdelingen kan kontaktes på 56203019.
- Byggetilladelse fra Faxe Kommunes byggesagsafdeling. Den konkrete byggeansøgning skal sendes igennem www.byggomiljoe.dk. Byggesagsafdelingen kan kontaktes på byg@faxekommune.dk eller på 56203030.

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: 4. oktober 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29610-23

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

- Spildevandstilladelse fra Faxe Kommune spildevandsafdeling. Spildevandsafdelingen kan kontaktes på spildevand@faxekommune.dk eller på 56203062.
- Ønskes der en ny overkørsel fra Denderupvej 26 til matriklen, kræver det en overkørselstilladelse fra Faxe Kommunes trafikafdeling. Trafikafdelingen kan kontaktes på trafik@faxekommune.dk eller på 56203040.

Redegørelse for sagen

Ansøger fik den 3. oktober 2018 tilsagn til støtte fra landsbypuljen til nedrivning af boligen på ejendommen. Den 12. december 2018 gives der nedrivningstilladelse. Ifølge BBR var huset opført i 1827. Det blev dokumenteret at huset var i sådan stand at det ville kræve meget omfattende renovation at bringe det tilbage i sådan stand, at det kunne bebos. Ved ansøgningen til midler fra landsbypuljen beskriver ansøger at det er planen at der på sigt skal genopføres et enfamiliehus.

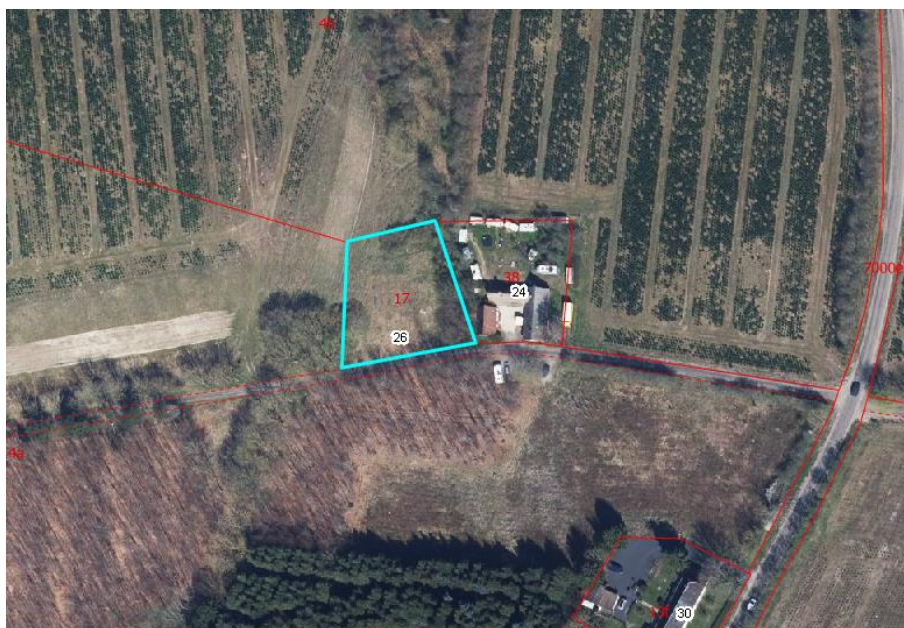
I tilsagsdokumentet var der gjort opmærksom på; ”[...] at en tilladelse til opførelse af nyt hus skal søges indenfor 3 år fra nedrivning jf. planlovens § 56, stk. 4. Der kan i denne forbindelse blive sat krav til arkitekturen.”

Nedrivningen blev færdigmeldt 30. januar 2019.

Den 8. september 2023 modtager Faxe Kommune ansøgning om forlængelse af byggeret på ejendommen.

Ansøger beskriver, at der på sigt ønskes at opføre et nyt hus på ejendommen, som vil blive indpasset arkitektonisk i områdets kulturmiljø.

Det er oplyst af ansøger, og senere bekræftet, at der på baggrund af flere dialoger med Faxe Kommune efter huset blev nedrevet, er blevet givet forventninger til ansøger om, at der kunne opnås tilladelse til forlængelse af byggeretten.



Figur 1 - Ejendommen markeret med turkisblå

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1675 m². Jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen:

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.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M2 skal beskyttes. Det kuperede landskab, der dels træder ud som et højereliggende bakke- og daldrag, dels rummer store skovområder, byder på væsentlige landskabsoplevelser. Også her er herregårdspræget tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udskæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. Skovens afgrænsning mod nordøst markerer det markante bakke- og daldrag og skal så vidt muligt bevares. Spredt bebyggelse skal undgås og eventuelle nye landsbrugsbygninger bør placeres, så de indpasses i terrænet og evt. afskærms med beplantning.

Faxe Kommunes vurdering

Det landskabelige

At området er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab, friluftsområde, geologisk interesseområde og en del af "højlandet" vurderes ikke at tale afgørende imod at huset genopføres.

Ejendommen er en mindre beboelsesejendom, som har eksisteret der i hvert fald siden 1827, ifølge BBR.

Genopførslen af et enfamiliehus vurderes ikke at medføre en mere intensiv anvendelse af grunden end den der fandtes før nedrivningen.

Dertil har ansøger gjort gældende, at der ønskes at opføre et enfamiliehus i overensstemmelse med områdets arkitektoniske stil.

Forlængelse af byggeretten

Den umiddelbare ret til at genopføre det nedrevne hus var bortfaldet, da der ikke var søgt indenfor 3 år af endt nedrivning, jf. Planloven § 56 stk. 4.

Derved skal ansøgningen behandles som en ansøgning efter planlovens § 35 stk. 1.

I henhold til planlovens § 56 stk. 3 kan kommunalbestyrelsen i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

Fra planklagenævnets afgørelse i sag 19/03742 læses;

*”Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til genopførelse af et nedbrændt hus eller et hus, der er blevet ødelagt på grund af f.eks. storm eller hærværk, hvis der inden rimelig tid (ca. 3 år) søges om tilladelse hertil. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset.
[...]*

Nævnet finder herunder ikke, at der efter § 56, stk. 4, er en umiddelbar ret til at genopføre inden for 3 år, men at en sådan genopførelse kræver landzonetilladelse. Nævnet finder heller ikke, at bestemmelsen modsat medfører, at der ikke kan gives landzonetilladelse, alene af den grund, at der er gået mere end 3 år. Dette vil afhænge af en konkret vurdering efter de hensyn, der skal varetages efter landzonereglerne, herunder i forhold til beliggenhed og det konkrete projekt.”

Samme praksis og tidsfrister benyttes almindeligvis ved nedrivninger af udtjente boliger:

- Der bør søges om en ny bolig inden rimelig tid (ca. 3 år)
- Det er til enhver tid er op til en konkret vurdering, om der kan bygges en ny bolig, ligegyldigt om der er søgt inden for 3 år eller ej.

Således bør der som udgangspunkt gives afslag på boliger der ikke er ansøgt inden for en rimelig tid, men dette skal altid vurderes konkret ud fra ejendommens placering og historik samt formålene med planlovens landzonebestemmelser.

I indeværende sag er der tale om en genopførelse af et hus som blev nedrevet i starten af 2019.

Ifølge BBR har der været beboelse på ejendommen siden 1827.

Om huset var blevet genopført indenfor fristen på 3 år, eller om fristen forlænges med op til 10 år, vurderes at være underordnet i den større tidsmæssige sammenhæng.

Dertil skal en forlængelse af byggeretten ses i en bosætningsmæssig sammenhæng, hvor det er ønskværdigt at bibeholde boformer som ikke kun er i de større byer.

Ligeledes har ansøger på baggrund af møder med Faxe Kommune i tidsrummet mellem nedrivning og ansøgning, fået en berettiget forventning om, at der kunne opnås tilladelse til forlængelse af byggeretten.

Det vurderes dermed, at byggeretten til at genopføre huset på Denderupvej 26 kan forlænges med 10 år fra der blev udstedt nedrivningstilladelse.

Naturforhold

Ud fra søgning på arter.dk, er der ikke fundet nogen bilag IV, eller rødlistearter i området.

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. 163 ”Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose” er beliggende 1,6 km fra projektområdet.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de sjældne naturtyper, højmose og indlandssalteng, samt tykskallet malermusling. Holmegårds Mose, som danner kernen i Natura 2000-områdets østlige del, er Østdanmarks største højmose. Inden for dette område findes desuden en særlig stor andel af det samlede areal med skovbevokset tørvemose og kildevæld inden for kontinentale biogeografiske region.

Af interessante udpegningsarter bør lys skivevandkalv, stor kærguldsmed og mygblomst specielt fremhæves. Alle arterne er knyttet til mosaikkerne af våde naturtyper i Holmegårds Mose. Endvidere gør engsnarre og isflugl dette område til noget helt særligt.

Vi 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 udpegningsgrundlagene på grund af projektets meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

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.

Nedrivningstilladelsen blev udstedt den 12. december 2018. Derved løber forlængelsen af byggeretten til **12. december 2028**.

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. Den nærmeste nabo, Denderupvej 24 har samme ejer og ingen beboere. Derudover er den nærmeste beboelse over 80 meter væk, med skov imellem.

Forhold du skal være opmærksom på

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

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

¹ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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.