



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

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 17-03-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6071-20

Landzonetilladelse til nyt hus og midlertidige beboelsespavilloner

Ejendommen: Matr.nr. 8b Frenderup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Egedevej 121, 4640 Faxe

Du har den 7. februar 2020 søgt om landzonetilladelse til et nyt hus efter brand samt midlertidigt at have 2 genhusningspavilloner stående på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til et nyt hus som ansøgt samt 2 midlertidige beboelsespavilloner på ovenstående ejendom.

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 17. marts 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. april 2020. 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:

- De midlertidige beboelsespavilloner skal fjernes fra ejendommen eller omdannes udhus når huset er færdigt og senest 5 år fra klagefristens udløb på denne tilladelse.

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 vil blive behandlet straks efter at klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet.

Redegørelse for sagen

Den eksisterende bolig på ejendommen er brændt ned, og du ønsker derfor at opføre et nyt hus. Det nye hus bliver placeret samme sted på grunden som et tidligere. Huset bliver 94,5 m² i grundplan og opføres med



45 graders taghældning og en højde på 6,5 meter. Husets facader opføres i mursten og taget belægges med teglsten.

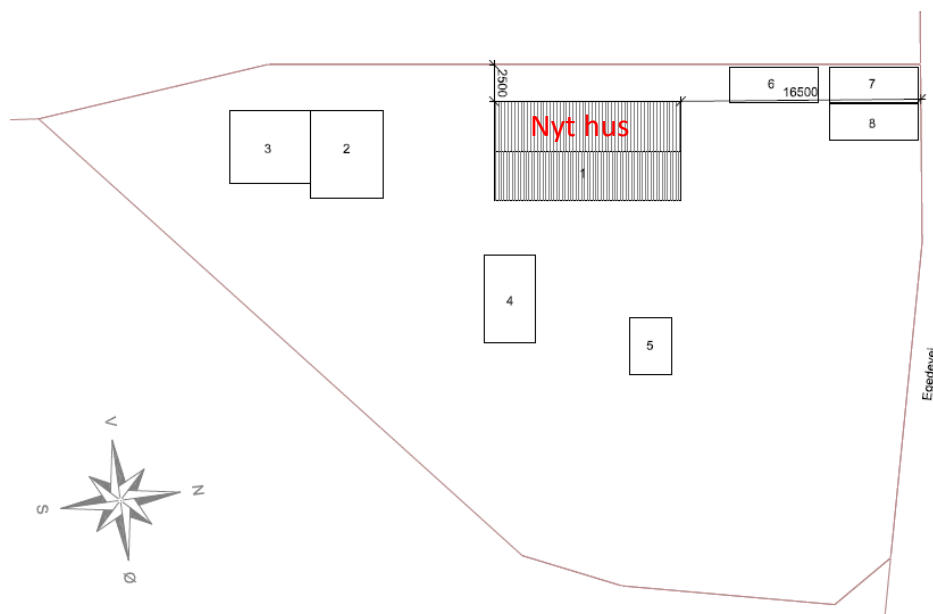
Husets placering og facader kan ses på figur 1 og 2 på de følgende sider.

Indtil huset er bygget færdig, er der opstillet 2 genhusningsmoduler på i alt 30 m² i ejendommens nordvestlige hjørne. Disse moduler kræver også en landzonetilladelse, da de benyttes til beboelse.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1.549 m². I ejendommens have er der en række udhuse, hønsehuse, overdækninger og lignende. Nogle af dem er lovligt opført, mens andre er bygget uden tilladelse. I forbindelse med sagsbehandlingen af et nyt hus bliver der også taget stilling til, om de eksisterende småbygninger kan lovliggøres.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Det meste af ejendommen dækkes ligeledes af en støjzone på 50 meter langs Egedevej. Denne dækker også arealet, hvor det nye hus opføres.

Der er for øjeblikket et forslag til en lokalplan i høring, der gælder for markerne, der grænser op til ejendommen. Lokalplanen muliggør en solcellepark syd og øst for ejendommen. Lokalplanforslaget har ingen indflydelse på det ansøgte husbyggeri.



Figur 1 – Placeringen af det ansøgte hus på ejendommen Egedevej 121. De midlertidige beboelsespavilloner er nummer 7 og 8 på figuren.

Faxe Kommunes vurdering

Efter praksis gives der normalt landzonetilladelse til at opføre et nyt hus efter brand, hvis huset har cirka samme placering og udformning, som det brændte. Det ansøgte hus placeres samme sted på ejendommen som det nedbrændte og opføres som et 1½ plans længehus, hvilket er den typiske byggestil på landet. Det er derfor Faxe Kommunes vurdering, at der ikke er planlægningsmæssige hensyn der taler imod det ansøgte.

Mens det nye hus skal bygges, er der søgt om midlertidigt at have 2 beboelsespavilloner stående. Praksis for at give landzonetilladelse til at



have mere end én boligenhed på en ejendom er restriktiv. Der kan dog efter praksis gives lov til midlertidigt at have to boliger på en ejendom, mens der bygges et nyt hus. Faxe Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til midlertidigt at have de to beboelsespavilloner stående. Der er stillet vilkår om, at pavillonerne skal fjernes eller omdannes til udhus, når huset er færdigbygget og senest efter 5 år.

Faxe Kommune vurderer at de udhuse på ejendommen, der er opført uden tilladelse, ikke kræver landzonetilladelse. Det skyldes, at man i landzonen kan opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² uden landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til boligen på ejendommen¹. Alle de opførte bygninger er under 50 m² og de er alle placeret i tilknytning til boligen på ejendommen. Der er med denne tilladelse endnu ikke taget stilling til, om bygningerne kan få byggetilladelse.

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

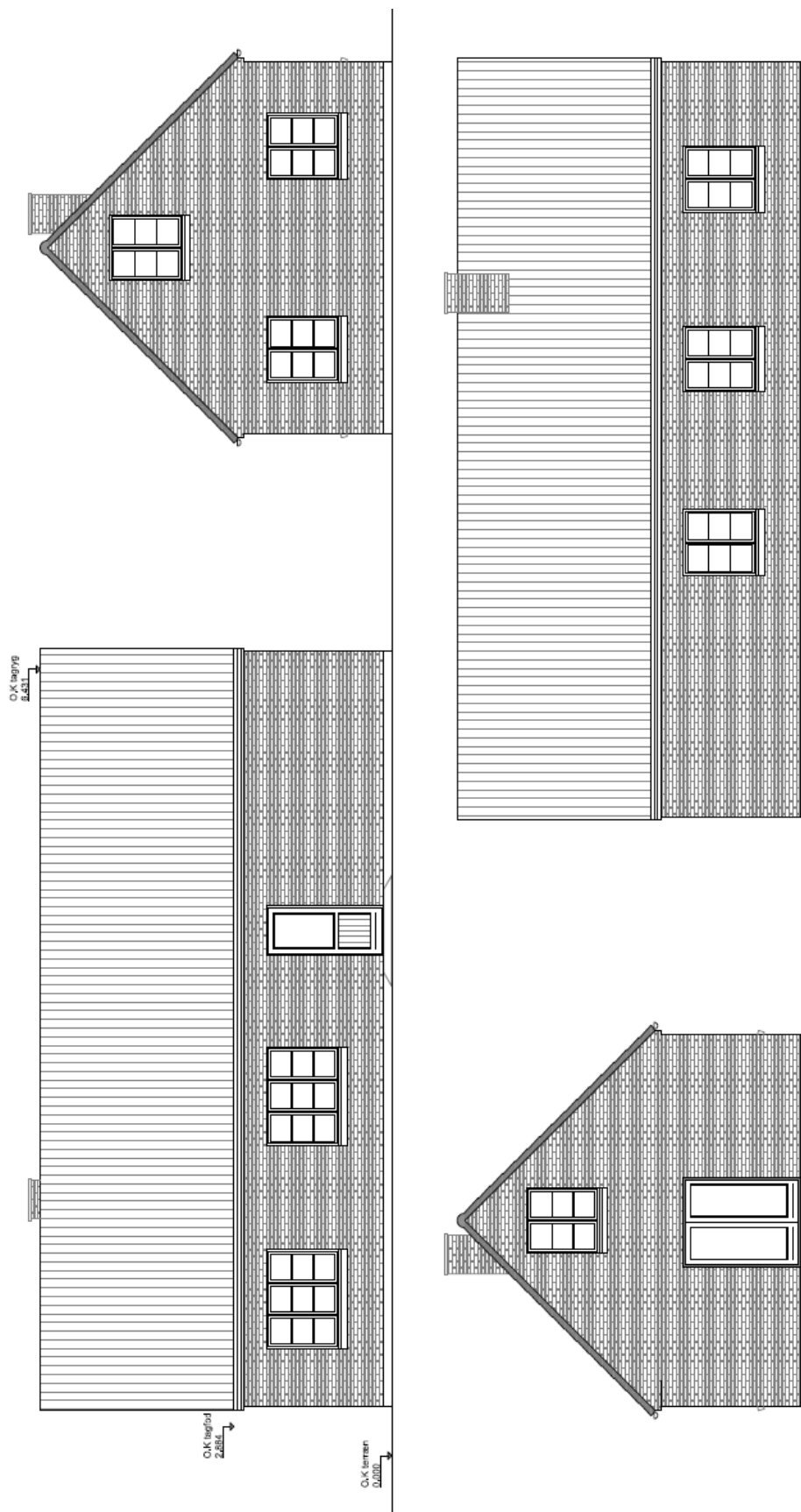
Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

¹ Jf. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 8 (LBK nr. 287 af 16/04/2018)





Figur 2 – Facaderne på det ansøgte hus på Egedevej 121

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

² 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.

