



Kopi af afgørelse sendt til 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 44
Mail: mobon@faxekommune.
dk

Dato 06-05-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29574-22

Landzonetilladelse til nyt hus og midlertidig beboelsespavillon

Ejendommen: Matr.nr. 6e, Ejerlav: St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Lægårdsvej 6B, 4653 Karise

Du har den 7. april 2022 søgt om landzonetilladelse til nyt hus, samt at have en midlertidig beboelsespavillon på grunden, indtil huset står færdigt.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det nye hus som ansøgt, samt midlertidigt at have en beboelsespavillon som ansøgt på grunden, indtil senest et år efter, at det nye hus færdigmeldes.

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 6. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. juni 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Beboelsespavillonen er fjernet fra grunden senest 1 år efter huset er færdigmeldt.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

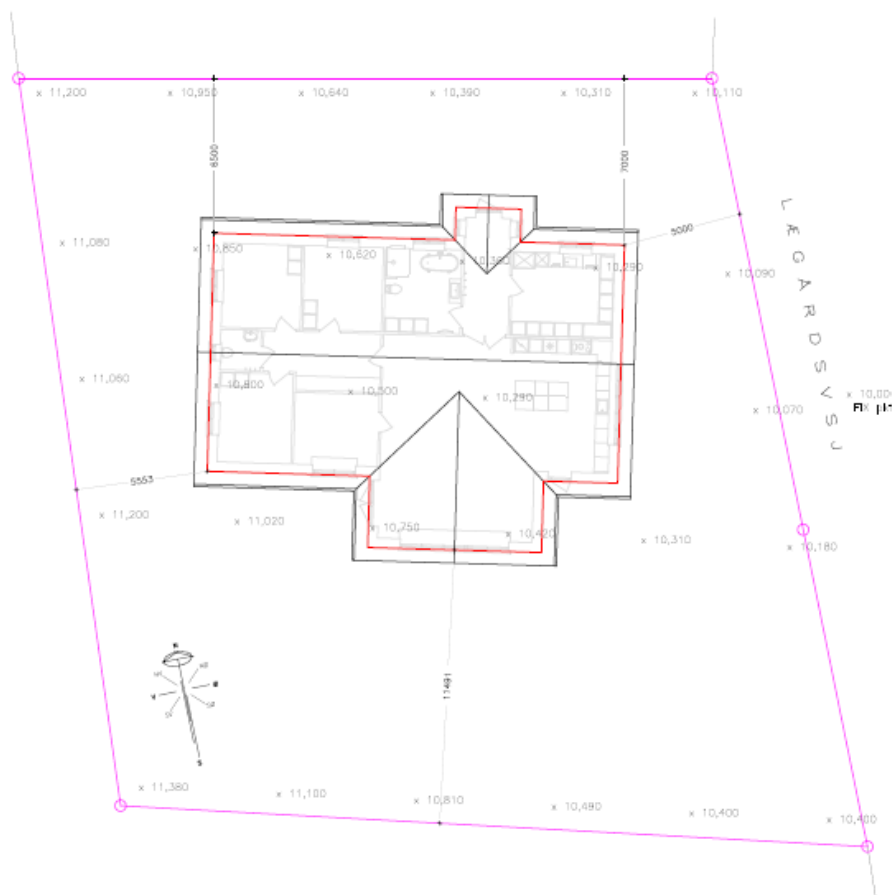


- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40

Redegørelse for sagen

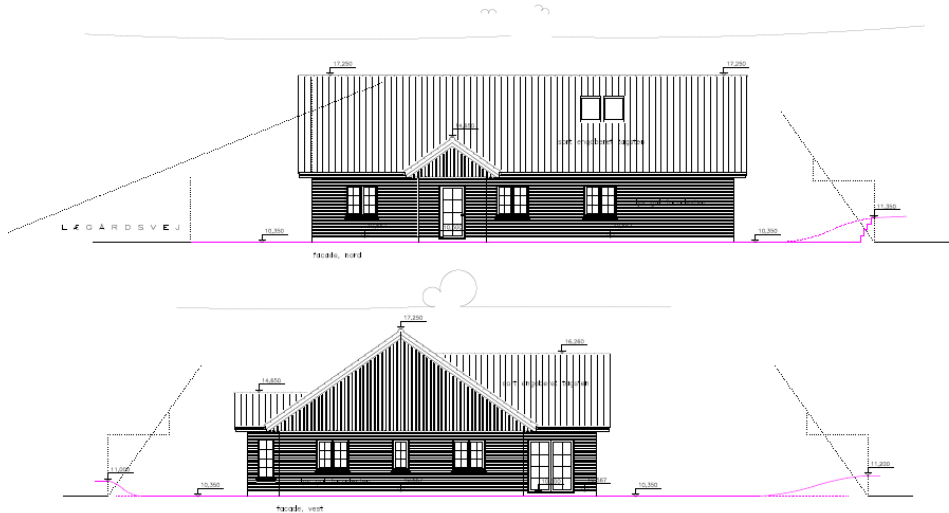
Du har d. 7. april 2022 ansøgt om opførelse af et enfamiliehus på ca. 198 m² i én etage. Dertil har du ansøgt om en midlertidig tilladelse til at have en beboelsespavillon på grunden, indtil huset er færdigbygget.

Enfamiliehuset ønskes opført med gule facadesten med et tag af tegl med 35 graders taghældning. Huset vil være ca. 7 meter højt. Det vil være placeret på matriklen som vist på billede 1.



Billede 1 - Situationsplan

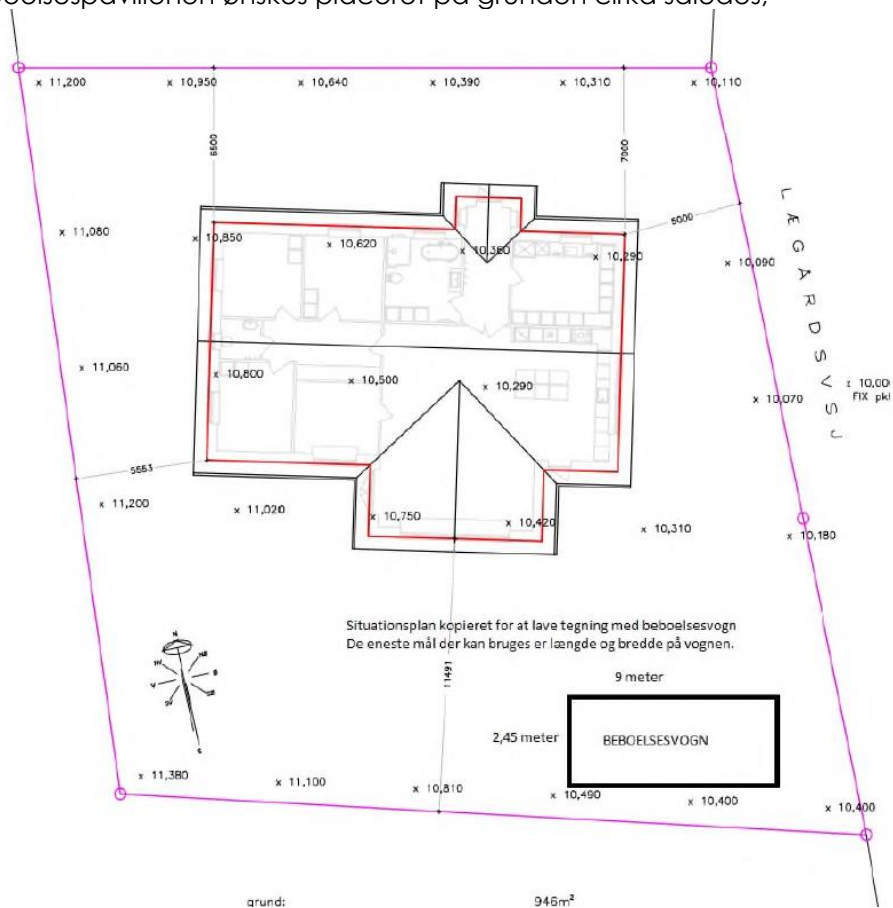




Billede 2 - Facadetegning

Derudover har du ansøgt om, at have en midlertidig beboelsespavillon på grunden, alt imens huset færdigbygges, du forventer at dette vil tage ca. 1½ år. Beboelsespavillonen er 9 meter lang og 2,45 meter bred, samlet ca. 22 m².

Beboelsespavillonen ønskes placeret på grunden cirka således;



grund:

946m²

Billede 3 - placering af midlertidig beboelsespavillon markeret med sort rektangel



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 945 m². Jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen.

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

- En del af den afgrænsede landsby St. Spjellerup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur. De åbne tofter langs Lægårdsvej bør bevares, og der skal ikke være mulighed for udstykning. Der bør ikke foretages udstykninger langs Smerupvej, og områdets byggeskik bør respekteres ved nyopførelser og renoveringer. Der kan åbnes op for huludfyldning langs Spjellerupvej, dog ikke omkring kirken. Beplantningen i området omkring og nord for kirken er - sammen med de omkringliggende græsarealer og de store grønne arealer mellem bebyggelsen langs Vemmetoftevej og Lægårdsvej - med til at bibringe byen et særpræg, som bør bevares.
- Kirkebyggelinje på 300 meter kastet af Spjellerup Kirke
- Område hvor skovrejsning er uønsket

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 7 – Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – Delområde M1. For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.





Billede 4 - Kirkebyggelinje markeret med turkisblå cirkel, med Spjellerup Kirke i midten. Turkisblå firkant mod syd, markerer matriklen som det ansøgte omhandler

Faxe Kommunes vurdering

Huset ligger inden for den afgrænsede landsby St. Spjellerup, på en matrikel som i dag ikke er bebygget. Det vurderes at huset vil passe ind i den lokale byggeskik, som overvejende vurderes til at være længehuse med saddeltag, med en maks. højde på 8,5 m.

I forbindelse med landskabelige ændringer, herunder skovrejsning, nedrivninger, væsentlige ombygninger, opførelse af nybyggeri eller tekniske anlæg m.m. inden for kirkeomgivelserne skal det vurderes om kirkens samspil med landskabet eller bymiljøet visuelt sløres eller forringes, og om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.

Faxe Kommune vurderer ikke, at nyopførelse af huset som ansøgt, vil sløre eller forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier forbundet med kirkemiljøet. Dette begrundes med, at det ikke vurderes, at det ansøgte hus i ét plan, vil skæmme for udsynet til kirken for landsbyens andre beboere.

Dertil vurderer Faxe Kommune, at det ønskede hus med den ansøgte placering, ikke vil forringe landsbyens særpræg med de grønne arealer langs Lægårdsvej. Derudover passer husets placering ind i ønsket om, at undgå spredt bebyggelse uden for landsbyafgrænsningen samt at huldfylde landsbyerne, som fremgår af landskabskarakteranalysen.



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 ikke modtaget kommentarer til projektet.

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.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

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

¹ 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.

