



Kopi

Originalen er 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: 56203019
Mail: sikyl@faxekommune.dk

Dato: 08-12-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6311-21

Landzonetilladelse til et enfamiliehus og et regnvandsbed

Ejendommen: Matr.nr. 3c, Ulstrup By, Terslev
Beliggende: Bjerredevej 25, 4683 Rønnede

En rådgiver har den 27. juli 2021 på vegne af dig ansøgt om landzonetilladelse, til opførelse af et 284 m² enfamiliehus og et 491 m² regnvandsbed.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af et 284 m² enfamiliehus og et 491 m² regnvandsbed som ansøgt.

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 8. december 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. januar 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på at dette udelukkende er en tilladelse efter Planloven og at der fortsat skal opnås byggetilladelse fra byggemyndigheden for enfamiliehuset og dispensation fra byggelovens bestemmelser om energikrav til beboelsespavillonen. 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.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der må ikke terrænreguleres med mere end 0,5 meter ved anlæg af det ansøgte regnvandsbed eller ved udspreddning af det afgravede overskudsjord fra dette.
- Det ansøgte enfamiliehus opføres med saddeltag med 35-45 graders taghældning.
- Beboelsespavillonen fjernes fra ejendommen senest den 21. december 2024 (der er ikke taget stilling til byggelovens



bestemmelser om energikrav til beboelsespavillonen).

Redegørelse for sagen

En rådgiver har på vegne af dig ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et 284 m² enfamiliehus og et 491 m² regnvandsbed, på ejendommen Bjerredevej 25, 4682 Tureby.

Ifølge ansøgningsmaterialet, ønskes det ansøgte enfamiliehus opført ca. 21 meter fra ejendommens hidtidige bebyggelsesareal, som en erstatning for den eksisterende og midlertidige beboelsespavillon på ejendommen (Bygning 7 jf. BBR). Facaden til det ansøgte enfamiliehus ønskes opført, som et bindingsværk med tavl udført i rød teglsten, og taget ønskes opført som saddeltag med 40 graders taghældning af tagpap med sedum vegetation.

Yderligere har Faxe Kommune fået oplyst, at det ansøgte regnvandsbed ønskes opført tæt på matriklens sydøstlige hjørne, for at håndtere tag- og regnvand fra det ansøgte enfamiliehus, det eksisterende erhvervslager, samt en fremtidig planlagt garage. Regnvandsbedet skal nedsive tag- og overfladeregnvand fra et tagereal på i alt 3000 m² og er dimensioneret til at kunne håndtere 600 m³ vand, med underliggende faskine. Ved anlægningen af regnvandsbedet, skal der afgraves jord fra hele anlægsarealet. Den afgravede overskudsjord vil blive planeret omkring en fremtidig planlagt adgangsvej til boligen (jf. kort 2 på side 3), uden væsentlige terrænreguleringer.

Faxe Kommunes spildevandsmyndighed har den 22. juni 2020 givet tilladelse til, at det ansøgte regnvandsbed kan nedsive tag- og overfladeregnvand på ejendommen. Yderligere har Faxe Kommunes Trafikmyndighed den 23. august 2019 givet tilladelse til den ansøgte adgangsvej, der fremgår på side 3, kort 2.

Ejendommen er en beboelsesejendom, der har et matrikulært areal på 1,65 ha. og ligger i det åbne land i landzonen. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 4 – Bygning til Skoventreprenørherv på 62 m²
- Bygning 6 – Erhvervslager på 485 m²
- Bygning 7 – Midlertidig beboelsespavillon på 100 m²

I Faxe Kommuneplan 2021, ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:

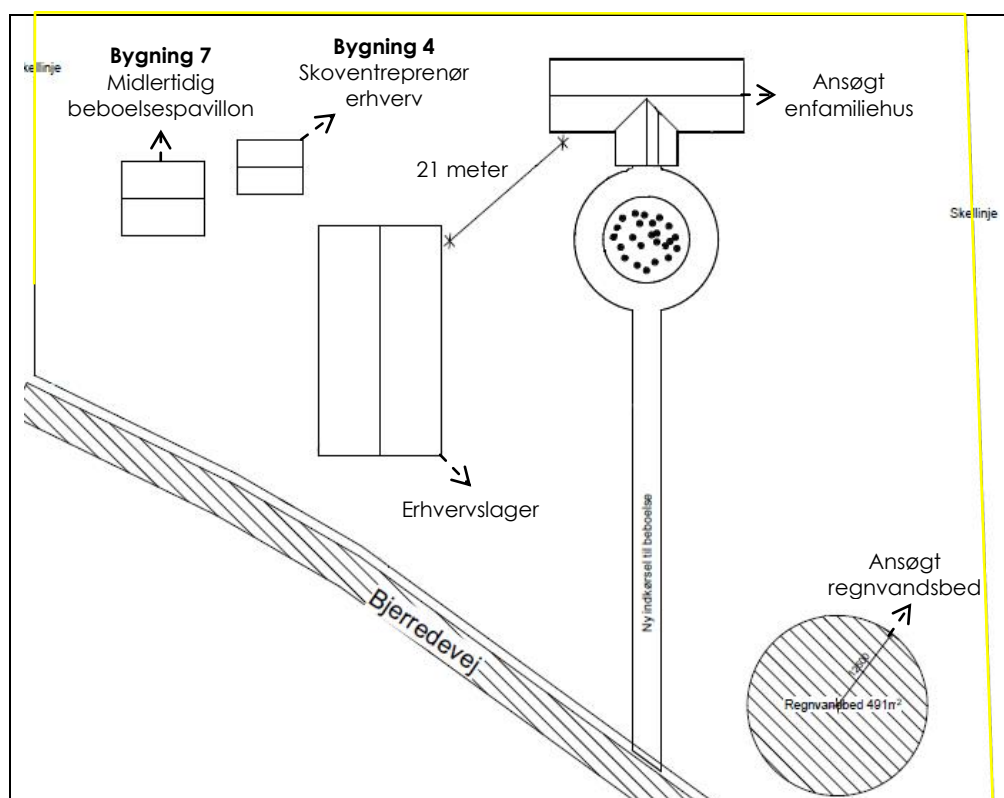
- Karakterområde for Terslev landbrugslandskab med randmoræne
- Særligt bevaringsværdigt landskab
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Yderligere er der på ejendommen beskyttede jorddiger langs ejendommens østlige, nordlige og vestlige matrikelstel.





Kort 1: Oversigt over matrikel 3c på Bjerredevej 25, 4682 Tureby (blå) set fra 2021.



Kort 2: Oversigt over placeringerne for hvor det ansøgte enfamiliehus og regnvandsbed ønskes opført, de beskyttede jorddiger langs ejendommens østlige, nordlige og vestlige matrikelskel (gul), samt de eksisterende bygninger på ejendommen jf. BBR.

Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen ligger i det åbne land i landzonen, er den underlagt landzonebestemmelserne i Planloven. Hertil følger der, at der i landzoner ikke må opføres ny bebyggelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. På baggrund af sagsredegørelsen har Faxe Kommune derfor vurderet, at det ansøgte enfamiliehus kan tillades, da den ønskes opført som en erstatning for det tidligere enfamiliehus på ejendommen (Bygning 1 jf. BBR), der blev meldt nedrevet den 23. juli 2020. Yderligere ønskes det ansøgte enfamiliehus opført ca. 21 meter fra et eksisterende erhvervslager i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal, således at ejendommens bebyggelsesareal fortsat udgør en hensigtsmæssig helhed ud fra et landskabeligt hensyn og samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse. Det ansøgte enfamiliehus har også en passende proportionalitet, i forhold til størrelsen af de eksisterende bygninger på og omkring ejendommen.

Yderligere har Faxe Kommune på baggrund af sagsredegørelsen vurderet, at det ansøgte regnvandsbed kræver en landzonefilladelse, da der i landzoner ikke må ske ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I henhold til ansøgningsmaterialet, ønskes anvendelsen af et ubebygget areal (jf. kort 2 på side 3) ændret til regnvandshåndtering. På baggrund af sagsredegørelsen har Faxe Kommune vurderet, at det ansøgte regnvandsbed kan tillades. I vurderingen er der bl.a. lagt vægt på, at der ikke vil blive terrænreguleret med mere end 0,5 meter ved anlæg af regnvandsbedet eller ved udspreddning af overskudsjord.

Faxe Kommune vurderer hertil, at det ansøgte enfamiliehus og regnvandsbed ikke vil stride mod kommuneplanens retningslinjer, de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager, og at der ikke er landskabelige, landbrugsmæssige eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

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

Sinan Koylu
Landzone medarbejder



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.

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.

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.



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.

