



Kopi
Original sendt til ansøger

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: lvons@faxekommune.dk

Dato 24-11-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10806-20

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Ejendommen: Matr.nr. 8, Ås By, Ø. Egede
Beliggende: Lergårdsvej 35, 4640 Faxe

Du har den 30. august 2020 på vegne af ejendommens ejer søgt om landzonetilladelse til et fritliggende enfamiliehus i 1½ plan.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til et nyt fritliggende enfamiliehus i 1½ plan med udnyttet 1. sal.

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 24. november 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. december 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:

- At eksisterende enfamiliehus nedrives som oplyst i ansøgning.

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.

Med mindre der modtages indsigelser mod tilladelsen i offentlighedsfasen, vil sagen blive overdraget til bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Du har på vegne af ejendommens ejer søgt om at opføre et fritliggende enfamiliehus med samme placering som det eksisterende hus, der nedrives.

Det nye enfamiliehuset er i 1½ plan på 207 m² og er med udnyttet 1. sal. Det er oplyst i ansøgningen, at facaderne opføres i teglsten, der vandskures / pudses. Taget, der udføres med en hældning på 42°, udføres med valmet tag og beklædes med sorte engoberede tegl i maks. glans 18.



Ejendommen er beliggende i landzone og er registreret som en parcelhusejendom med et matrikulært areal på 2802 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: et fritliggende enfamiliehus på 100 m² opført i 1914,
- Bygning 3: en garage på 87 m² opført i 2013.

Ejendommen fremgår af luftfotoet nedenfor.



Nedenfor vises facaderne til den ønskede nye bolig.



Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som:

Et friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

Et særligt værdifuldt landbrugsområde, der er områder, hvor kommunen særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 6 omhandlende Karise moræne- og landbrugslandskab. For dette område gælder særligt, at landskabet er et fladt til svagt bølget morænelandskab med mange landsbyer, skovpartier, overdrevsbebyggelse og husmandssteder.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen ligger yderst mod øst i en lille enklave af ejendomme, der alle fremstår med hvidpudsede facader, og tagkonstruktionen på bygningerne på ejendommen mod vest er med valmet tag.

Den eksisterende bolig nedrives, for at gøre plads til, at den nye kan opføres samme sted.

Faxe Kommune vurderer, at den nye bolig med sin størrelse, udformning og de vandskurede hvide facader arkitektonisk vil falde ind i landskabet og den omkringliggende bebyggelse.

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 bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236

Kommunen har orienteret museet om tilladelse ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalfdeling
- 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.

