



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 30 19  
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 10-01-2019  
j./sagsnr. 01.00.00-P19-3-18

## Landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny beboelsejendom med carport og en garage

**Ejendommen:** Matr.nr. 10c Haslev By, Haslev  
**Beliggende:** Skovbrynet 4, 4690 Haslev

Du har den 9. november 2018 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus (174 m<sup>2</sup>) med en tilhørende carport (33 m<sup>2</sup>) samt en garage (143 m<sup>2</sup>) til erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendommen.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelsen af ovennævnte bebyggelse som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendommen.

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 14. januar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 11. februar 2019. 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:

- Ejer vil ikke kunne forvente tilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

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.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsejendom med et matrikulært areal på 1,9 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 125 m<sup>2</sup>

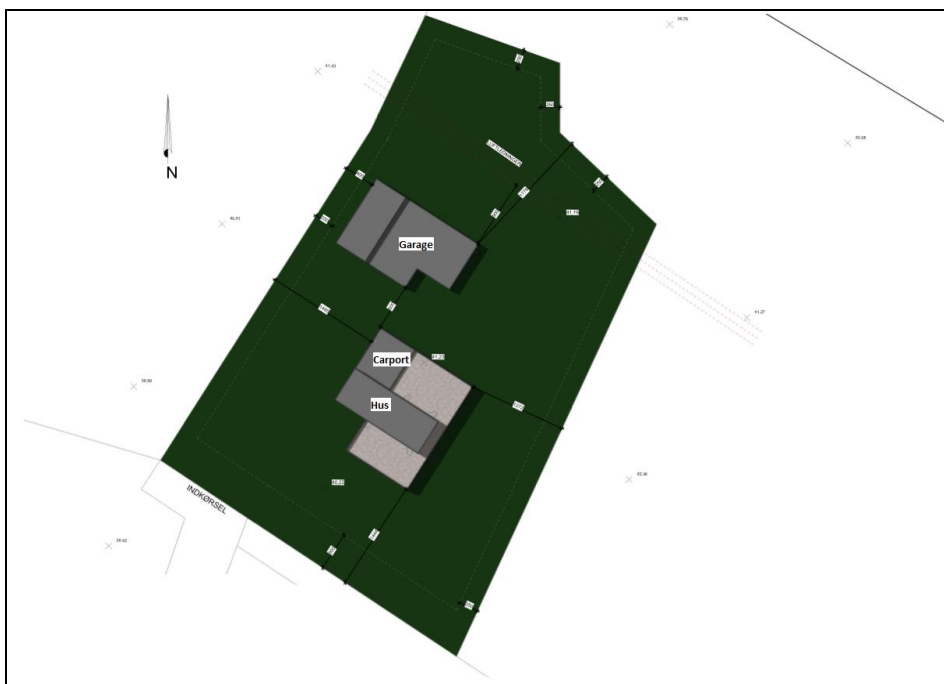


- Bygning 2: Maskinhus, garage m.v. på 122 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Carport på 18 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 34 m<sup>2</sup>

Der er søgt om tilladelse til opførelse af ny bebyggelse på ejendommen, der skal erstatte alt eksisterende bebyggelse, se ovennævnte opstilling af bygningerne og Kort 1. Den nye bebyggelse indbefatter et enfamiliehus på 174 m<sup>2</sup> med tilhørende carport på 33 m<sup>2</sup> samt en garage på 143 m<sup>2</sup>, se kort 2 samt figur 1 og 2. Al bebyggelse udføres i funkis-stil med ydermurer af grå mursten og fladt tag i tagpap.

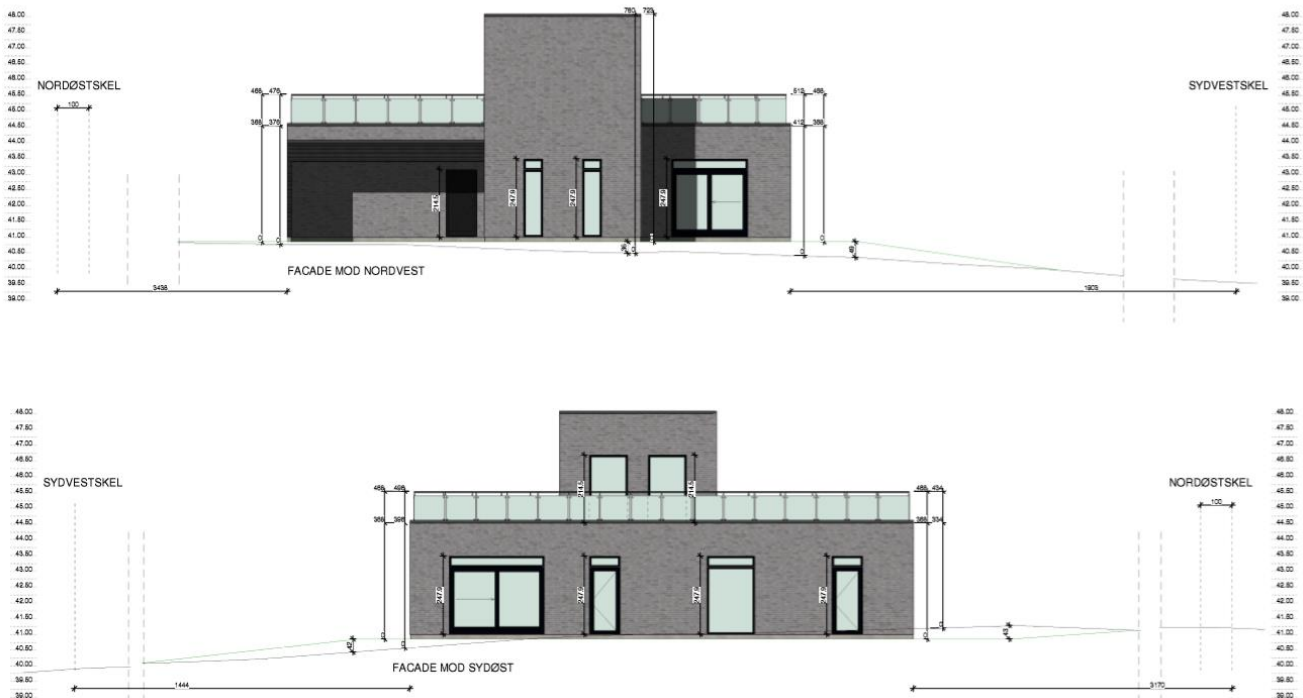


**Kort 1: Oversigtskortet viser ejendommen Skovbrynet 4, 4690 Haslev. Kortet gengiver placeringen af bygningerne 1, 2, 3 og 4.**

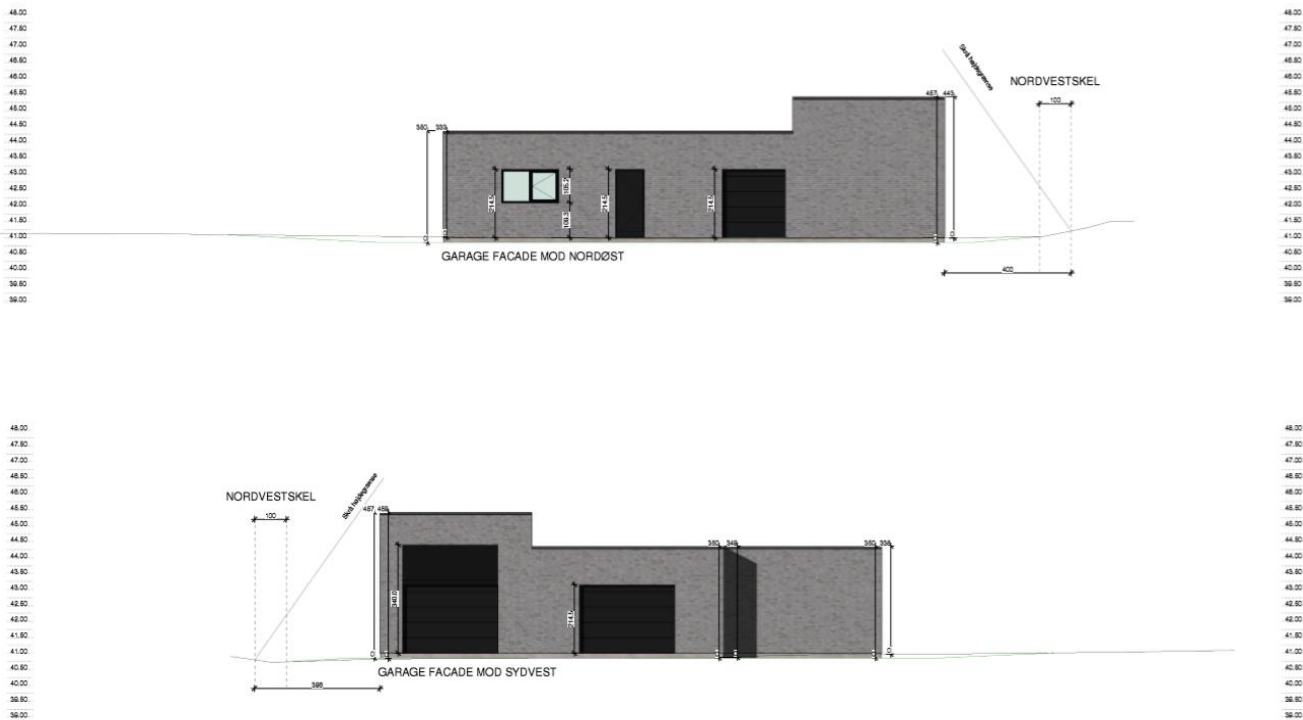


**Kort 2: Husets, carportens og garagens omtrentlige placering på ejendommen**





**Figur 1: Husets facade mod hhv. nordvest og sydøst**



**Figur 2: Garagens facade mod hhv. nordøst og sydvest**

Opførelse af en ny bolig som erstatning for en ældre bolig som nedrives kræver landzonetilladelse<sup>1</sup>. Garager, carporte, udhuse m.v. kræver landzonetilladelse, hvis det samlede areal er større end 50 m<sup>2</sup> og at der skal

<sup>1</sup> Planloven § 35, stk. 1



foreligge særlige hensyn til bebyggelse større end 100 m<sup>2</sup> jf. vejledningen til loven.

Carporten betragtes som et småbyggeri i tilknytning til enfamilieshus, der ikke medfører oprettelse af ny bolig og er således undtaget for landzonetilladelse<sup>2</sup>. Carportens areal vil dog tælle med i den samlet opgørelse af nyt udhusbyggeri på ejendommen i vurderingen af tilladelse til garagen, der er større end 100 m<sup>2</sup> og derfor kræver landzonetilladelse.

Følgende hensyn er vurderet i den konkrete sag:

#### *Skovbyggelinjen*

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen til skoven Haslev Orned. Hensynet til natur og landskab varetages generelt ved administrationen af landzonebestemmelserne, og projektet kræver derfor ikke en dispensation fra skovbyggelinjen.

#### *Landskabskarakteren*

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse indgår ejendommen i karakterområde 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M1. Ejendommen ligger i periferien af karakterafgrænsningen op mod Haslev bygrænse.

#### *Vejreservation*

Hele ejendommen er udpeget som vejreservation i Faxe Kommuneplan 2013. Udpegningen reserverer matriklen til et 200 meter bredt anlægsområde ifm. Østre Ringvejs forlængelse nordøst om Haslev med tilslutning til Stadionvej. Anlægsområdet skal som udgangspunkt friholdelse for byggeri og anlæg, der kan hindre anlægget af vejforlængelsen. Byrådet har frigivet anlægsmidler til denne vej, men den endelige linjeføring er ikke projekteret. Formodentlig vil vejen komme til at gå syd for ejendommen Skovbrynet 4, så selve ejendommen ikke påvirkes

### **Faxe Kommunes vurdering**

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles tilladelse til nedrivningen af eksisterende bebyggelse samt opførelsen af ovennævnte enfamilieshus med carport samt garage.

Dette skyldes at:

- Bebyggelsen vurderes ikke at ville blokere eller forværre udsynet til skoven Haslev Orned mere end den eksisterende bebyggelse i forvejen gør. Kommunen har ikke modtaget kommentarer fra naboorienteringen, der gav anledning til at genoverveje dette standpunkt. Bebyggelsen rykkes samtidigt længere væk fra højspændingsledningerne.
- Den nye bebyggelse opføres omkring 50 meter ved korteste afstand fra skovbrynet og vurderes ikke at ville have en negativ indvirken på skoven som levested for flora og fauna.
- Grundet ejendommens nære beliggenhed til Haslev bygrænse, den perifere placering i landskabskarakterens ydre grænse og den visuelle afgrænsning som skoven skaber til resten af landskabet er

---

<sup>2</sup> Planloven § 36, stk. 1, nr. 8



Landskabskarakterens bevarings- og beskyttelsesmålsætninger ikke vurderet relevante i det konkrete tilfælde.

- Bebyggelsen vurderes ikke at være et anlæg, der hindrer Østre Ringvejs forlængelse nordøst om Haslev.
- Kommunen vurderer det et særligt hensyn i afgørelsen, at der er tale om en minimal forøgelse af det samlede udhusareal på ejendommen. Der er samlet set 174 m<sup>2</sup> eksisterende udhusbyggeri på ejendommen. Efter nedrivning og opførelse af den nye bebyggelse vil der samlet set være 176 m<sup>2</sup> udhusbyggeri på ejendommen (carport og garage).  
Det er herudover kommunens vurdering, at den nye bebyggelse samles mere i kontrast til den spredte karakter ved eksisterende bebyggelse på ejendommen.

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

### **Forhold til andre myndigheder**

Tilladelsen er betinget af en række forhold, som ejer bør være opmærksom på i forbindelse med nedrivning af eksisterende og opførelse af ny bebyggelse:

Ejer skal overholde eller søge rette myndighed om dispensation fra tinglyste servitut på ejendommen, der bl.a. fastslår at bebyggelse ikke må opføres inden for vandret afstand af 9 meter fra højspændingsanlæggets yderste ledninger, der krydser ejendommen.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved nedrivningen af eksisterende eller opførelsen af ny bebyggelse på ejendommen, skal Museum Sydøstdanmark straks underrettes. Kommunen har orienteret museet om landzonetilladelsen ved kopi af dette brev.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal Faxe Kommune underrettes.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone medarbejder



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>3</sup>. 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](http://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](http://www.nmkn.dk).

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

---

<sup>3</sup> 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.

