



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: 16-01-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29467-18

Landzonetilladelse til nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 4d Ebbeskov By, Faxe
Beliggende: Værløsevej 4, 4640 Faxe

Du har den 20. juli 2018 søgt om landzonetilladelse til at bygge et nyt hus på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at bygge et nyt hus på ejendommen efter de nedenstående vilkår.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 10 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 16. januar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. 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:

- Det nye hus placeres inden for byggefeltet vist på kort 2
- Det nye hus opføres som længehus i 1½ plan med udnyttet eller udnyttelig tagetage.
- Det nye hus bliver maksimalt 250 m²

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelse søges via www.bygogmiljoe.dk. Spørgsmål kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

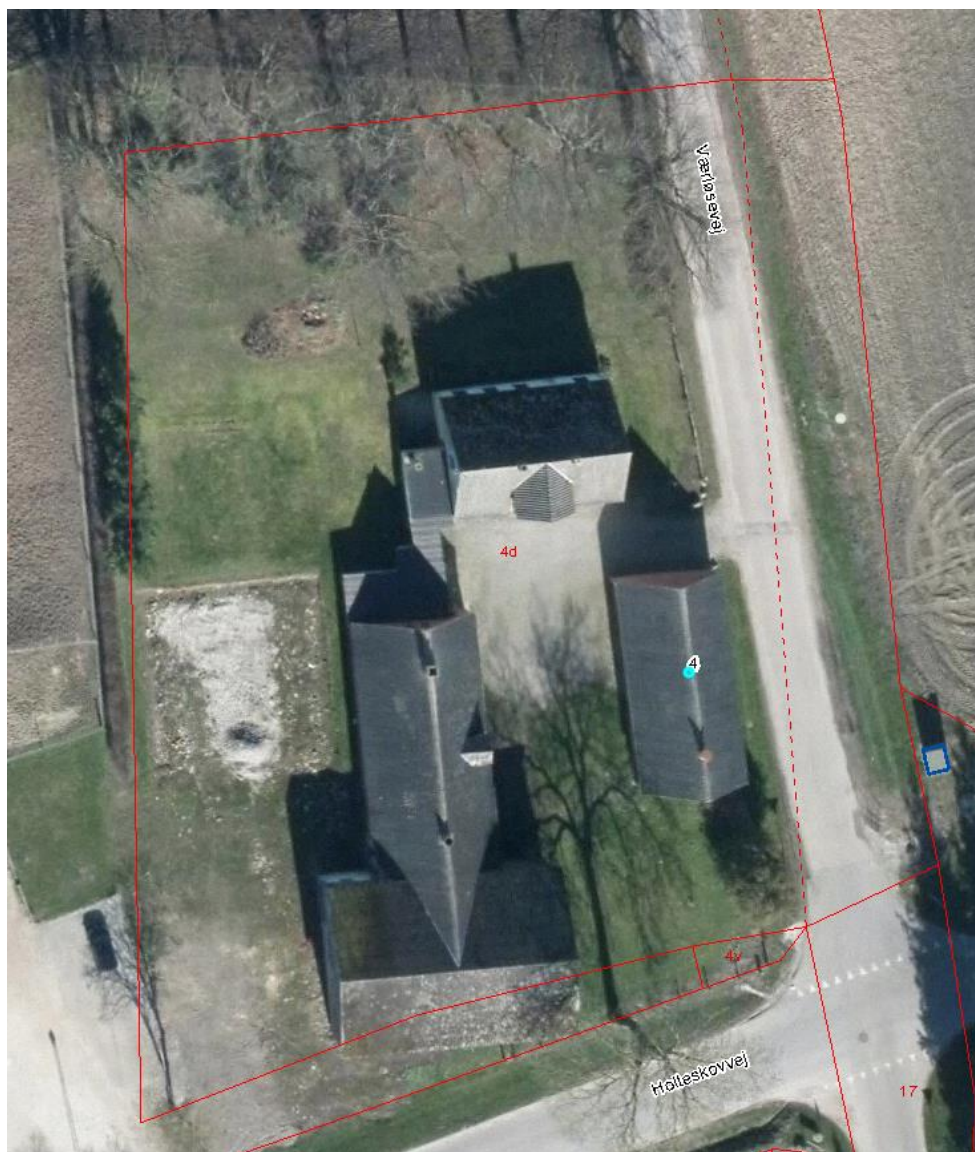
Hvis der ønskes væsentlige ændringer af husets størrelse, form eller beliggenhed, skal der søges en ny landzonetilladelse.

Den påtænkte stald skal også ansøges.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 3.535 m². Ejendommen er i dag ubebygget. Der har tidligere ligget en bolig på 190 m² samt en række landbrugsbygninger med et samlet areal på 548 m². Ejendommens bebyggelse blev nedrevet i september 2015. Den tidligere bebyggelse kan ses på kort 1.



Kort 1 – Kortet viser den nu nedrevne bebyggelse på Værløsevej 4. Længst mod nord ses ejendommens stuehus.

Der er ansøgt om at bygge et nyt hus på cirka 200 m² i 1½ plan med udnyttelig tagetage. Huset ønskes placeret inden for byggefeltet vist på kort 2.

Ud over at bygge et nyt hus på ejendommen, skal der efter planen opføres nye stalde på Værløsevej 4 i tilknytning til din rideskole Faxe Ridecenter på naboejendommen Ebbeskovvej 7B. Stalden vil kræve en tilladelse eller godkendelse efter husdyrbrugsloven. Dette skyldes, at den skal fungere i sammenhæng med det eksisterende ridecenter¹. Projekter, der er omfattet af husdyrbrugsloven, skal ikke behandles efter planloven, og stalden medtages derfor ikke i denne tilladelse.

¹ Jf. Husdyrbrugsloven § 16c - LBK nr. 1020 af 06/07/2018





Kort 2 – Byggefeltet for et nyt hus er vist med en lyseblå firkant.

Ejendommen ligger i kanten af landsbyen Ebbeskov øst for Faxe By. I kommunens landsbyanalyse for Ebbeskov står blandt andet følgende:

"Da byen ikke indeholder "moderne" parcelhuse, men derimod en række huse, som er en del af byens historie, anbefales det, at fremtidige istandsættelser og genopføringer sker med respekt for den oprindelige individuelle byggestil. Hvor gamle boliger nedrives og erstattes af nye, anbefales der yderligere, at man i videst muligt omfang placerer dem samme sted som det nedrevne, for at understøtte landsbyens nuværende udtryk."

Det tidligere hus på ejendommen var kloakeret, hvorfor der findes et stik til offentlig kloak på ejendommen. Et nyt hus vil derfor kunne opføres uden forudgående spildevandstilladelse fra Faxe Kommune.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Herudover ligger den lige uden for kystnærhedszone og i karakterområde 9, i Faxe Kommunes



landskabskarakteranalyse. For bebyggelse i dette område gælder særligt at:

"Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes."

Faxe Kommunes vurdering

Efter praksis gives der i landzonen lov til at nedrive gamle huse og opføre nye med cirka samme placering, med mindre væsentlige forhold taler imod. Denne praksis forudsætter, at der ansøges om et nyt hus inden 3 år efter at det gamle er nedrevet.

Huset på Værløsevej 4 ønskes opført med cirka samme placering som det tidligere hus på ejendommen. Med denne placering vil huset bidrage til landsbyens afgrænsning mod det åbne land og opretholdelse af den oprindelige bebyggelsesstruktur. Samtidig bygges huset som et 1½ plans længehus, hvilket er den klassiske byggestil på landet i Faxe Kommune.

Da ejendommen ejes af samme ejer som ridecenteret på naboejendommen, vurderes tilladelsen til boligen ikke at stå i kontrast til rideskolens senere udvidelsesmuligheder.

Da der ikke er væsentlige planmæssige forhold, der taler imod placeringen af huset, og da ejendommen er kloakeret, vurderes det, at landzone-tilladelsens gyldighed kan udvides fra de normale 5 år til 10 år².

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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

² Jf. Planlovens § 56 stk. 3 - LBK nr. 287 af 16/04/2018



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. 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.

³ 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.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:



- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringsvar, landzonetilladelser og landsbypulje.

6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

