



Kopi
Original 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: snrfo@faxekommune.dk

Dato 19-10-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6262-21

Landzonetilladelse til nyt helårshus, samt Dispensation fra § 7.2 i lokalplan 400-3 for Orup Landsby

Ejendommen: Matr.nr. 4r Orup By, Roholte
Beliggende: Maltvej 12, 4640 Faxe

Du har den 11. maj 2021 søgt om landzonetilladelse til et helårshus med træfacader på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til et helårshus som ansøgt, der overholder nedenstående vilkår.

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 19. oktober 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. november 2021. 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:

- At huset opføres som helårsbolig.
- At huset bygges med en taghældning på mellem 35 og 55 grader jf. lokalplanen for Orup Landsby (§6.6).
- At facaden males i hvid, okker, sort eller andre mørke farver jf. lokalplanen for Orup Landsby (§§ 7.2 og 7.5).
- At ejendommen tilsluttes offentlig kloak.
- At parkering kan håndteres på egen grund.

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.

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

Adgangstilladelsen er IKKE ansøgt. Find ansøgningskemaet og læs hvordan du ansøger her:

<https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/trafik-veje/adgang-indkoersel/overkoersel>

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at opføre et helårshus på adressen Maltvej 12 i Orup. Huset ønskes opført med facader i træ og tag i bølgeeternit. Huset ønskes opført med udgangspunkt i det træhus der er vist på figur 1 nedenfor. Huset isoleres, så det lever op til kravene til et helårshus og ændres, så taghældningen bliver over 35 grader. Huset bliver 48 m² i grundplan plus en overdækket terrasse, sådan at det samlede tagareal er 74 m².



Figur 1 – Cirka udformning af det ansøgte hus.





Figur 2 – Cirka placering af det ansøgte hus. Huset er vist med en gul gennemfarvet firkant, mens den gule streg viser placering af en terrasse. Målene angiver afstand til skel.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 400-3 for Orup Landsby og ligger i delområde B, som består af nyudstyknings. Selvom der ikke tidligere har ligget en bolig på ejendommen, kan der altså bygges én på baggrund af lokalplanen. For at det ansøgte projekt med facader i træ kan realiseres, skal der dispenseres fra lokalplanens § 7.2, der siger at:

7.2 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i røde eller gule tegl eller som pudset eller vandskuret mur i farve svarende til hvid eller okker.

Grunden er udlagt til en beboelsejendom og har et matrikulært areal på 709 m². Grunden er i dag ubebygget.

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

- En del af den afgrænsede landsby Orup. Orup er lokalplanlagt, og lokalplanen har til formål at sikre afrunding af landsbyen, sikre bevarelse af eksisterende bebyggelse og beplantning, samt sikre den eksisterende landsbykarakter.
- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.



- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

Ejendommen er som nævnt dækket af lokalplan 400-3 for Orup landsby fra 1987. Lokalplanen giver mulighed for at udstykke grunden på Maltvej 12 og fastlægger et byggefelt, som den nye bolig skal holde sig indenfor:



Figur 3 – Byggefeltet til et hus på Maltvej 12, som det er fastlagt i lokalplanen.

Faxe Kommunes vurdering

Selvom der er en lokalplan, der fastlægger, hvad og hvordan der kan bygges på Maltvej 12, så kræver det stadig en landzonetilladelse at udnytte denne mulighed for at bygge. Det skyldes, at lokalplanen ikke har en såkaldt "bonusvirkning". Bonusvirkning er, når projekter, der følger lokalplanen, ikke også kræver landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte hus umiddelbart overholder lokalplanen med undtagelse af det ønskede facademateriale, som er i strid med lokalplanens § 7.2. Faxe Kommune vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanen til at opføre et træhus på Maltvej 12, da huset placeres i lokalplanens delområde B, som består af nyudstyknings, der i forvejen afviger fra klassisk landsbybebyggelse i form og stil. Faxe Kommune vurderer dog, at det fortsat er vigtigt, at bygningens taghældning og farvevalg passer sammen med den øvrige landsby. Derfor er lokalplanens bestemmelser om dette fremhævet som vilkår for det nye hus.

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 fildesætter 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

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

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.

