



Faxe Kommune
Att: Direktionssekretariatet
Frederiksgade 9
4690 Haslev

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 52
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 16-08-2019
j./sagsnr. 01.03.03- P19-29537-19

Landzonetilladelse til forlængelse af byggeret

Ejendommen: Matr.nr. 28a St. Torøje By, Smerup
Beliggende: Nordhøjvej 16, 4640 Faxe

Faxe Kommune har erhvervet og nedrevet ovennævnte ejendom i 2019. Formålet er at videresælge ejendommen så der igen kan opføres et enfamiliehus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at forlænge byggeretten med 10 år fra denne tilladelse. Det betyder, at der skal være søgt om tilladelse til at opføre et konkret nyt hus på ejendommen inden for 10 år efter at klagefristen på denne tilladelse udløber.

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

Dette er udelukkende en tilladelse til forlængelse af byggeretten. Der skal fortsat søges om landzone- og byggetilladelse til at opføre helårsboligen indenfor 10 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 16. august 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. september 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 765 m². Alle bygninger på ejendommen er nedrevet.

Faxe Kommune har erhvervet ejendommen med hjælp fra Landsbypljeordningen. Formålet har været at opkøbe og nedrive de gamle bygninger, for at sanere området og muliggøre opførelse af et nyt enfamiliehus.

Efter nedrivning af et hus i landzone taber man umiddelbart retten til at bygge et nyt hus efter tre år. For at sikre en kommende købers mulighed for at bygge et nyt hus på ejendommen, er der søgt om landzonetilladelse til at udvide byggeretten til 10 år.



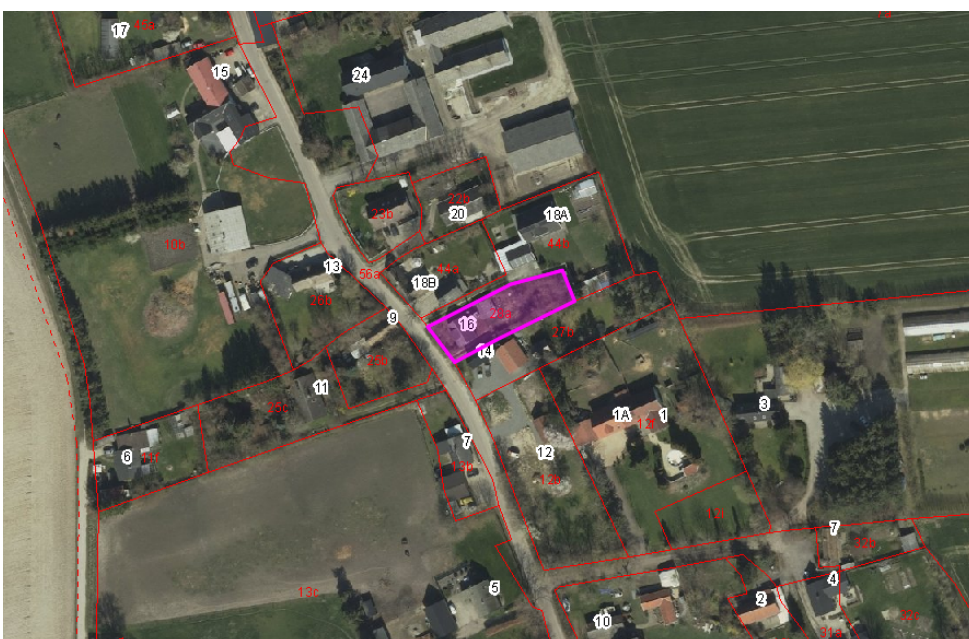
Ejendommen ligger i St. Torøje Landsby, der er en afgrænset landsby i Faxe Kommuneplan 2013. Grunden ligger ud til den gennemgående vej gennem landsbyen og har boligbebyggelse på alle sider. I Kommuneplanen står følgende om landsbyen:

"Der bør fortsat være mulighed for huludfyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Den eksisterende beplantning og bebyggelsesstrukturen, der er karakteriseret ved store grønne arealer ud mod Toffen og Kærsvænget bør søges bevaret."

Nedenfor ses billeder af huset før det blev revet ned og ejendommens placering i landsbyen.



Foto af det nu nedrevne hus på Nordhøjvej 16



Kortudsnit der viser den del af St. Torøje landsby, hvor ejendommen ligger. Ejendommen er vist med en pink markering.



Faxe Kommunes vurdering

Med de planlovens § 56 stk. 3 kan der gives landzonetilladelse med en frist på maksimalt 10 år til at genopføre en bolig på en ejendom, hvis der stilles krav om, at den eksisterende bolig nedrives. En sådanne tilladelse kræver, at der ikke er væsentlige forhold, som taler imod.

Denne ejendom ligger i en afgrænset landsby og ligger omgivet af boliger. Det er derfor Faxe Kommunes vurdering at en helårsbolig her, ikke vil tilsidesætte de hensyn som kommunen skal varetage. Da ejendommen ligger i midt i en afgrænset landsby, vil de planmæssige forhold for en helårsbolig her ikke ændre sig over en 10-årig periode.

Inden der kan bygges en ny bolig på ejendommen vil den konkrete udformning foruden byggetilladelse også kræve en ny landzonetilladelse fra Faxe Kommune. I den forbindelse gøres der opmærksom på kommuneplanens rammebestemmelser for landsbyen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, da det er Faxe Kommunes vurdering at forholdet er af underordnet betydning for naboer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

