



Kopi – original er sendt til ejer og ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. november 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29960-22

Landzonetilladelse til nyt hus – Nordhøjvej 40A

Ejendommen: Matr.nr. 49c Smerup, St. Torøje By
Beliggende: Nordhøjvej 40A, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 24. oktober 2022 modtaget din ansøgning om at opføre enfamiliehus på ca. 177 m² inklusiv overdække.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre enfamiliehus på ca. 177 m² som ansøgt.

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 23. november 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. december 2022. 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:

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

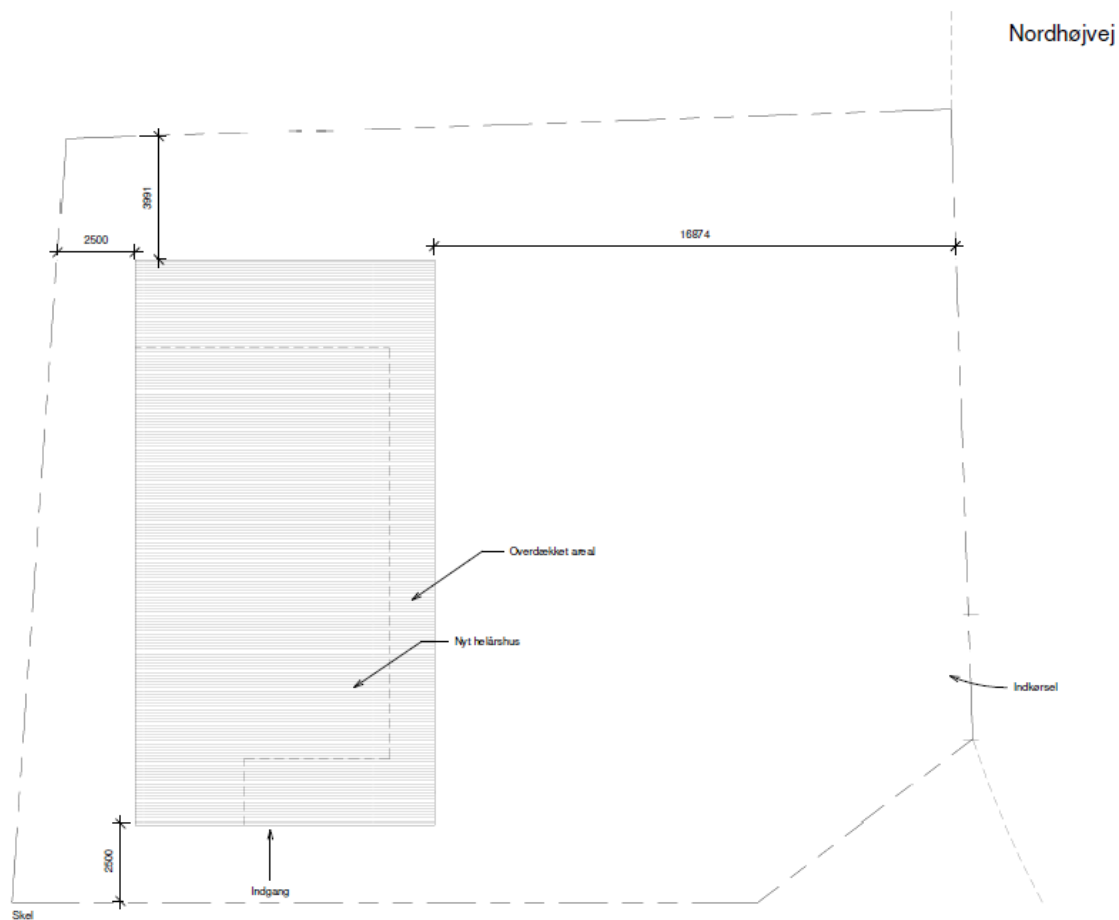
På ejendommen lå der indtil 2015 et sommerhus af træ, som blev revet ned med ønsket om at opføre et parcelhus.

Der er d. 24. oktober ansøgt om at opføre et nyt hus på ca. 177 m², heraf ca. 60 m² som et overdækket areal, i ét plan. Huset placeres på matriklen som

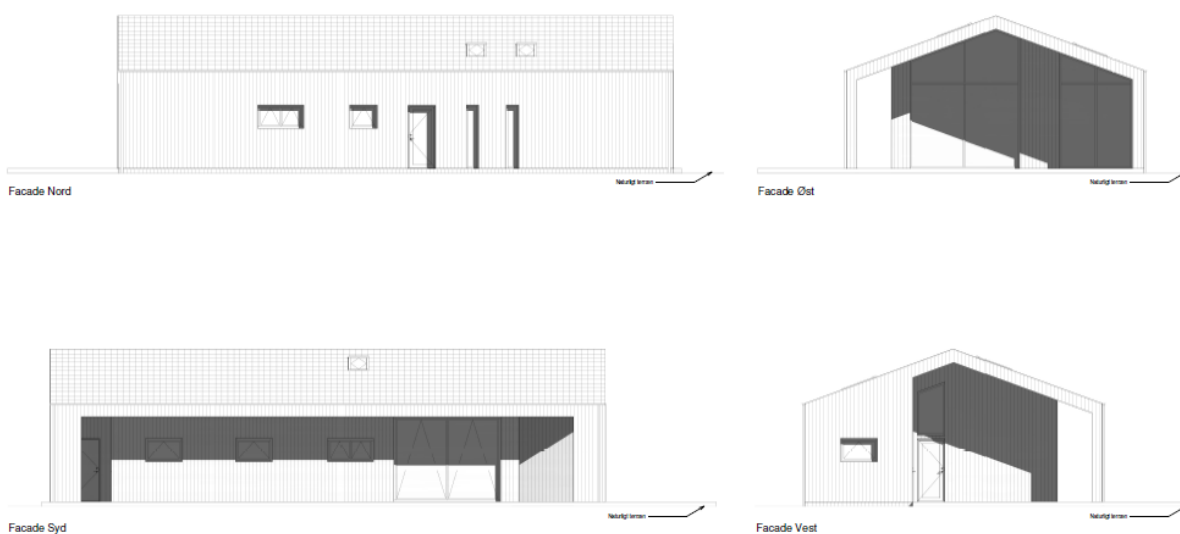
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

vist på kortbilag 1. Det vil være ca. 5 m højt og ønskes opført med tag af sorte tagsten og med facadebeklædning i træ.



Kort 1 - Omtrentlig placering af huset på matriklen



Kort 2 Facadetegninger



Kort 3 - Luftfoto af matriklen som er markeret med rødt

Ejendommen:

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 734 m² jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen:

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- En del af den afgrænsede landsby Store Torøje. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at der fortsat bør være mulighed for hulefyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 - I Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning

Faxe Kommunes vurdering

Ved behandling af ansøgninger vedrørende opførelse af nye boliger i landsbyer indgår dels ønsket om at styrke vækst- og udviklingsmulighederne, dels bevaringshensyn som ofte findes både med hensyn til bygninger, haver, vejforløb, grønne arealer, tofter o.lign. Ny

bebyggelse bør opføres med en udformning, der respekterer omgivelserne og byggestilen i området.

På Nordhøjvej 40A har der før ligget et sommerhus, som blev nedrevet i 2015. Ejendommen er indbefattet i den afgrænsede landsby Store Torøje, hvori der i Faxe Kommuneplan 2021 er beskrevet mulighed for huludfyldning. Ejendommen vil have beboelsesejendomme på tre af fire sider. Dertil er der spildevandskloakeret i området.

Det ansøgte hus er et længehus med saddeltag som opføres med sort tag og træbeklædning. Dette er lig det sommerhus der stod der indtil 2015. Videre vurderes det ved gennemkørsel i området at arkitekturen og byggestilen i den ende af landsbyen i forvejen er af forskelligartet karakter. Derved vil det ansøgte hus ikke fremstå fremmedartet i området.

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

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

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.