



Kopi af afgørelse sendt til 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 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 31-05-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6384-22

Landzonetilladelse og dispensation fra BR18 til ny og eksisterende garage, samt dispensation fra lokalplan til ny tagkonstruktion på huset, den nye garage og eksisterende garage

Ejendommen: Matr.nr. 5c, Ejerslav: Leestrup
Beliggende: Skovholmvej 9, 4733 Tappernøje

Du har den 27. februar 2022 søgt om landzonetilladelse til en ny garage på ca. 80 m², samt ny tagkonstruktion på huset, samt på den nye og eksisterende garage.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse samt dispensation fra BR18 til ovenstående.

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 31. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. juni 2022. 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.

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.



Redegørelse for sagen

Der er d. 27 februar ansøgt om en ny garage på ca. 80 m², en udestue på ca. 31 m², samt dispensation fra lokalplanbestemmelser til en ny tagkonstruktion på huset, samt den eksisterende garage.

Den nye garage på ca. 80 m², ønskes opført som vist på billede 1, i ca. 3,9 meters højde, i oppudsede lecablokke, med sorte tegl på taget og med en 20 graders taghældning. Da garagen ligger tættere på skel mod matrikel 19c (jf. billede 1), kræves der dispensation fra bygningsreglementet.

Det er samme taghældning og tagbeklædning som der søges dispensation til, at opføre på huset, såvel som den eksisterende garage. Det nuværende hus og garage, har begge på nuværende tidspunkt fladt tag.

Hus og eksisterende garage vil med ny tagkonstruktion med 20 graders hældning, blive henholdsvis ca. 4,4 og ca. 3,4 meter høje.

Dispensation fra lokalplanbestemmelser

Der er ansøgt om dispensation fra § 7.5 i lokalplan nr. 1200-13 for Leestrup af marts 1989.

Dispensationen søges i henhold til Planlovens § 19;

"§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40."

§ 7.5 i lokalplan 1200-13 lyder;

"Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm og trempel. Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 45 gr. og 50 gr. for beboelsesbygninger. For andre bygninger skal vinklen med vandret være mindst 30 gr. Dog kan om- og tilbygninger i forbindelse med en eksisterende bygning, hvor tagets vinkel er under 45 gr., opføres med en hertil svarende taghældning."

Lokalplanens formål lyder;

"Hovedformålet med planen er at fastlægge en udvidelse af landsbyen med ca. 10 nye boliger, til støtte for det lokale samfund."

Endvidere skal planen sikre bevarelsen af landsbyens karakter gennem bestemmelser for bebyggelse, beplantning m.v."

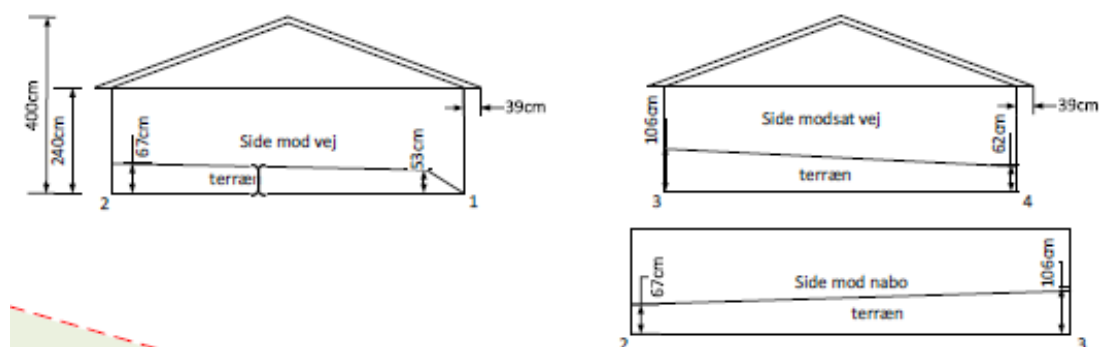
Endeligt skal planen sikre, at der ikke opstår miljøkonflikter mellem de lokale erhvervsvirksomheder, landbrug og boliger."

Dispensation fra BR18

Byggeriet kan ikke overholde byggeretten i Bygningsreglementet BR18 § 168, og sagen skal derfor helhedsvurderes i henhold til BR18 § 187.

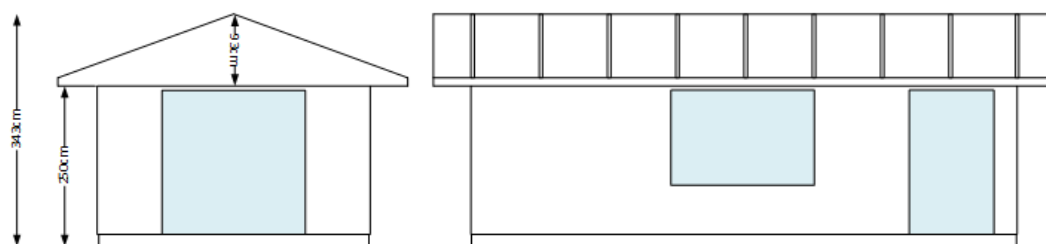
Jf. BR18 § 181 nr. 1, der anfører: Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, må inden for en afstand af 2,50 m. fra skel være højere end 2,50 m. Højden på ny garage overskrides med ca. 0,8 m. på Skovholmvej 9, pga. af niveauforskel ses den fra Skovholmvej 7, som en overskridelse på ca. 0,2 m.





Figur 1 - Ny garage

Eksisterende garage ønskes en ændring af taghældningen til 20 grader, dette indebærer at højden overskrides med ca. 0,9 m mod øst.



Figur 2 - Eksisterende garage

Jf. BR18 § 181 nr. 2, der anfører: De sider der vender mod skel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12 m. Kun bygningens længste side mod skel medregnes.

Den samlede længde som er inden for den givne afstand til skel er 18 m, men ingen af længderne er over 12 m i et givent skel.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1835 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 195 m² med et samlet boligareal på 183 m².
- Bygning 4 – Garage på ca. 28 m².

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

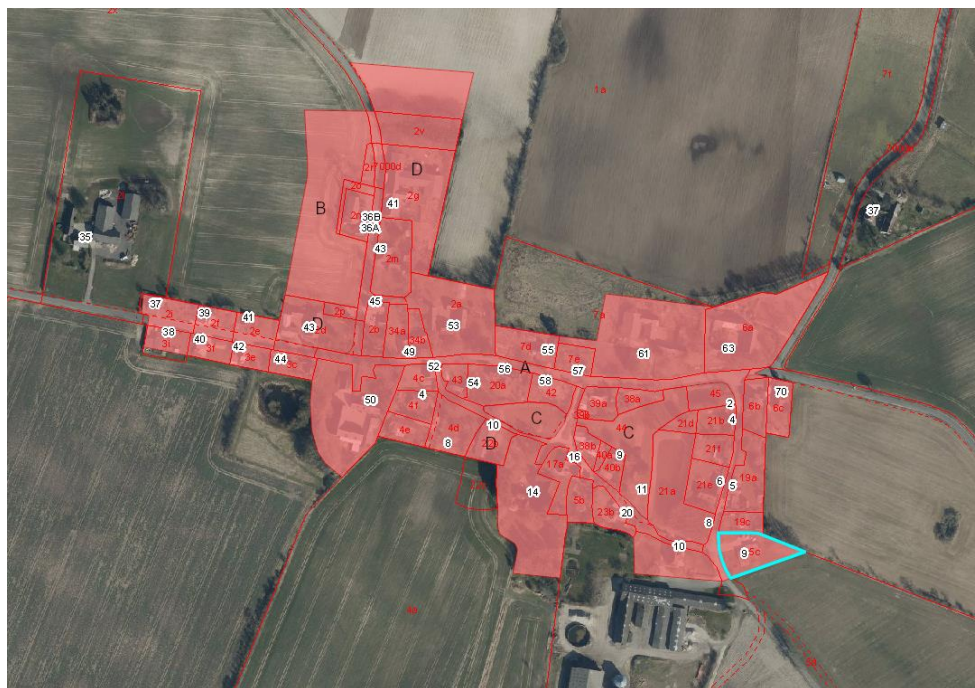
- En del af den afgrænsede landsby Leestrup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur – se generelle rammer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Værdifuldt kulturmiljø

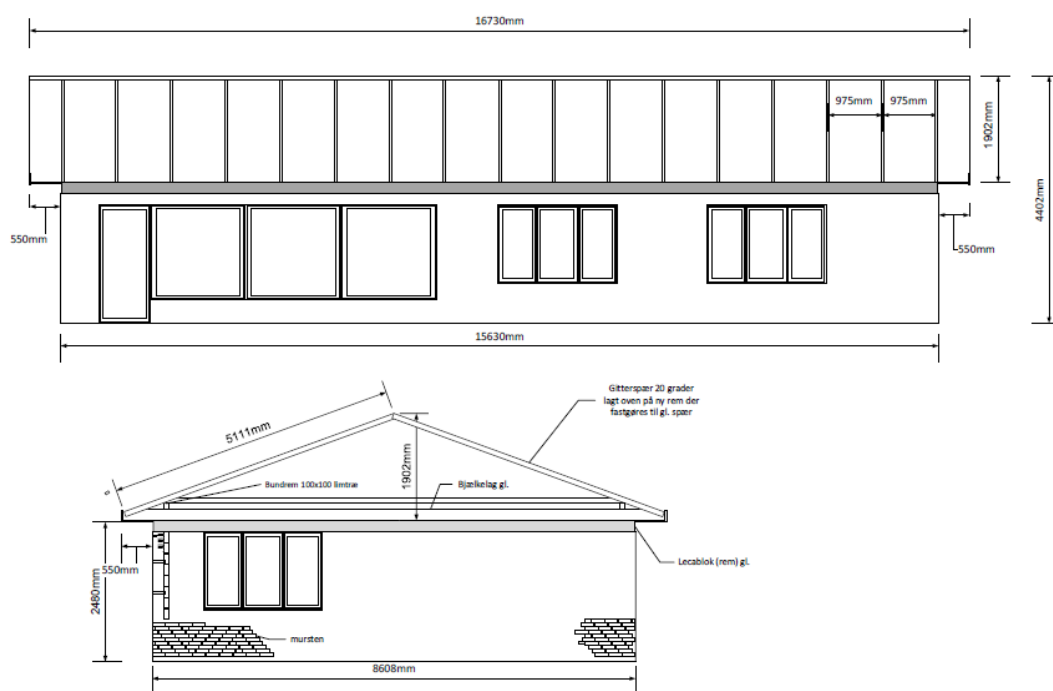


I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 – Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M1. For dette område gælder særligt at Landskabet er her præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej.



Garage 8x10 meter
Lecablokke pusset facade
tegl som på hus.
Indv. traskilet 45x95 regel
med krydsfiner.
Gitterrør i 120 grader.
Isoleret
100mm i væg
250mm på tag
200mm i gulv
Evt. luft/luft varmepumpe





Faxe Kommunes vurdering

Det vurderes ikke, at ansøgers ønske om, at opføre 20 graders taghældning på henholdsvis huset, den nye og den gamle garage, vil være i strid med lokalplanens formålsbestemmelser.

Ved besigtigelse i lokalplanområdets sydøstlige hjørne, ses der en blandet bebyggelseskarakter, som også inkluderer taghældninger på under 45 grader.

Dertil vurderes det, at en taghældning på 45 grader på det ansøgte hus, vil fremstå ude af proportioner med det lave, brede hus. En 20 graders taghældning på hus, såvel som garagebygninger, vurderes at kunne medvirke til, at grundens bebyggelse nærmer sig den klassiske byggestil i landsbyerne med saddeltage.

Den udprægede landsbykarakter i Leestrup som lokalplanen søger at bevare, synes først at gøre sig gældende når man bevæger sig længere nord ad Skovholmvej, samt ad Leestrup Byvej og Stavnstrupvej.

Ift. dispensation fra BR18 er der foretaget en helhedsvurdering, og kommunen godkender højden og længden. Det er kommunes vurdering, det ikke vil være til voldsomt gene eller danne skyggevirkning, det vurderes at byggeriet falder godt ind i omgivelserne og giver et harmonisk udtryk. Desuden er længden på 12 m. ikke overskredet mod nogen af naboskellene.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til den nye garage på ca. 80 m². Sammen med den eksisterende garage på ca. 28 m², vil ejendommens samlede udhusareal ikke væsentlig overstige hvad der kan forventes tilladelse til af udhusareal i en afgrænset landsby. Dertil vil ejendommens bygningsmasse fortsat fremstå som samlet.

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

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

Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

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.

