



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: 56203754
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 15-02-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-5-19

Landzonetilladelse til opførelse af etplans beboelseshus med tilhørende carport, skur og terrasseoverdækning

Ejendommen: Matr.nr. 52d, Faxe By, Faxe
Beliggende: Søndergårdsvej 19, 4640 Faxe

Du har den 20. december 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af 161 m² etplans beboelseshus med tilhørende 34 m² carport, 13 m² skur og 11 m² terrasseoverdækning som erstatning for eksisterende hus og udhus på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af ovennævnte beboelseshus med tilhørende udhusbyggeri.

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 15. februar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. marts 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.: 56 20 30 30.*

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 916 m² beliggende i Stubberup landsby. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 71 m²
- Bygning 2: Udhus på 25 m²



- Bygning 3: Udhus på 12 m²

Ansøger har fremsat ønske om at nedrive 2 af de 3 eksisterende bygninger på ejendommen (bygning 1 og 3), se Kort 1. Disse skal erstattes med et 161 m² etplans beboelseshus med tilhørende 34 m² carport, 13 m² skur og 11 m² terrasseoverdækning, se Kort 2. Det nye samlede bebyggelsesareal bliver 244 m². Eksisterende samlede bebyggelsesareal er 108 m². Det nye beboelseshus' facader udføres i teglmursten. Tagkonstruktionen er halvmet og udføres ligeledes i teglsten, se Figur 1 og 2.



Kort 1: Oversigtskort der viser ejendommens eksisterende bygninger. Bygning 1 og 3 nedrives og erstattes med ansøgte hus med tilhørende carport, skur og terrasseoverdækning.



Signaturforklaring

- Udhusbyggeri
- Beboelseshus
- Matrikelgrænser



Udarbejdet af Morten Leisgaard Storgaard, Landzonemedarbejder Faxe Kommune.
Baggrundskort og Jordstykkeleg fra Kortforsyningen.

Kort 2: Oversigtskort der viser den omtrentlige placering af nyt byggeri på ejendommen. Byggeriet er opdelt efter selve beboelseshuset og udhusbyggeriet (skur, carport og terrasseoverdækning)

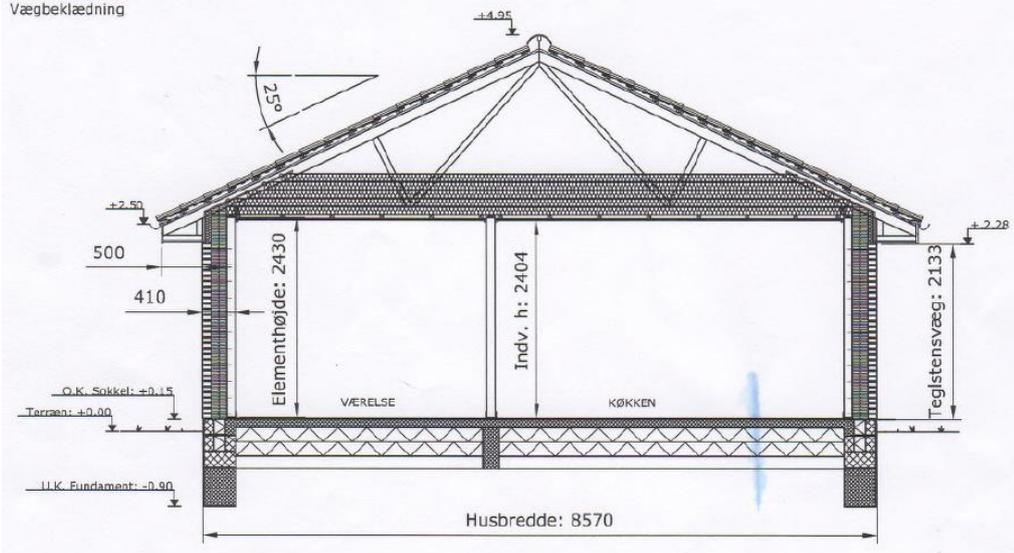


TAG- & LOFTKONSTRUKTION:

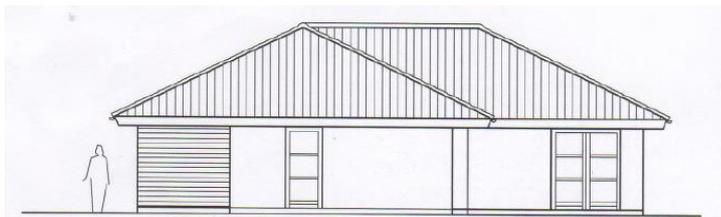
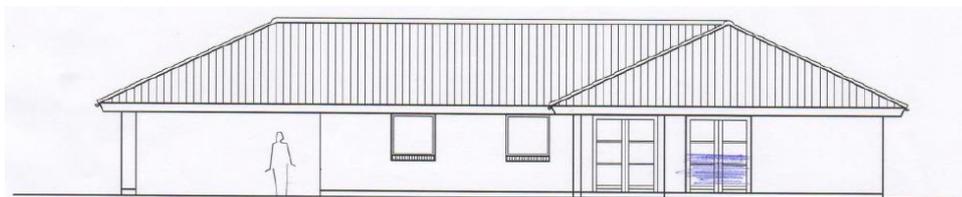
Teglsten på lægter
25 mm klemmeliste
Undertag
Gitterspær
500 mm isolering kl.37 v. gitterspær
Dampspærre
Installationsloft / 45x45 lægter
Loftbeklædning / 2 lag gips

YDERVÆGSKONSTRUKTION:

110 mm Teglsten
200 mm isolering kl.32
100 mm Letbeton
Vægbeklædning



Figur 1: Detailsnit med bygningsspecifikationer for tag-, lofts- og ydervægskonstruktion.



Figur 2: Facader set fra nord (øverst) og øst (nederst).

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområde 9 – Faxe kyst- og morænelandskab, delområde M1. Af karakteranalysen fremgår det at: "delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet". Af bemærkninger til



bebyggelsesstrukturen fremgår det, at den distinkte grænse mellem by og land ved landsbyerne bør opretholdes.

Det lokale landskab omkring Stubberup er præget af Faxe Kalkbrud, der ligger mindre end ½ km fra byen. Et eksempel herpå, ses ved at et ellers naturligt fladt landskab omkring Stubberup er kunstigt kuperet gennem mange års oplagring af overskudsjord fra kalkbruddet.

Bebyggelsesstrukturen i Stubberup landsby

Bygningsarkitekturen i Stubberup er meget varierende. Den oprindelige byggestil er kun i få tilfælde fastholdt, men bebyggelserne er dog primært opført som 1½ plans huse. I byen findes både eksempler på gamle bindingsværkhuse, murstenshuse med og uden kæmpestensfundament, opmurede facader, originale ståtage, forskellige slags tegltage m.m. Størstedelen af beboelsen i byen er enfamilieshuse fra 1800- og 1900-tallet, der har været anvendt som arbejderboliger i forbindelse med arbejdet ved Faxe Kalkbrud.

Kulturmiljø – Faxe Kalkbrud

Ejendommen er med sin placering i Stubberup beliggende i Faxe Kommuneplan 2013's kulturmiljøudpegning for Faxe Kalkbrud. Udpegningsens retningslinjer opstiller ingen hindringer eller betingelser for opførelse af nyt byggeri.

Lovgrundlag

Opførelse af en ny bolig som erstatning for en ældre bolig som nedrives er et forhold der kræver landzonetilladelse¹. Garager, carporte og andre udhusbyggerier kræver landzonetilladelse såfremt det samlede areal overstiger 50 m². Ved denne opgørelse ses der opsummerende på sammenbygget udhusbyggeri, jf. gældende praksis.

Ansøgte bolig kræver landzonetilladelse. Carporten og skuret betragtes som en samlet udhusmasse på 47 m² og karakteriseres derfor som småbyggeri undtaget for landzonetilladelse². Terrasseoverdækningen på 11 m² karakteriseres ligeledes som småbyggeri.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af by bolig som erstatning for eksisterende bolig og udhus.

Dette skyldes:

- Bebyggelsen opføres samlet og på omtrent samme placering på ejendommen som eksisterende bebyggelse (bygning 1 og 3).
- Faxe Kommune vurderer ikke at byggeriets udformning eller placering er i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.
- Byggeriet vurderes ikke at være i strid med Stubberups eksisterende bebyggelsesstruktur. Husets facader og tag udføres i tegl, der er et normalt materialevalg for byens bebyggelse. Selvom 1½ plans bebyggelse er den normale bebyggelsesstruktur i Stubberup,

¹ Planloven § 35, stk. 1

² Planloven § 36, stk. 1, nr. 8



vurderer kommunen ikke, at husets etplansstruktur alene giver anledning til et afslag. Dette er bl.a. vurderet med afsæt i, at eksisterende beboelseshus på ejendommen er en etplansbebyggelse.

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

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



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.

