



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

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 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 29-05-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10716-20

Landzonetilladelse til at opføre nyt hus og udhus

Ejendommen: Matr.nr. 7e Troelstrup By, Haslev
Beliggende: Troelstrupvej 40, 4690 Haslev

Du har den 4. maj 2020 søgt om landzonetilladelse til at opføre et hus og en udhusbygning på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et hus og en udhusbygning på ovenstående ejendom.

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 29. maj 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. juni 2020. 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:

- Huset bliver maksimalt 230 m² i ét plan med en taghældning på maksimalt 10 grader.
- Udhusbygningen bliver maksimalt 100 m² i ét plan med en taghældning på maksimalt 10 grader og en højde på maksimalt 3,25 meter.
- Bygningerne placeres som ansøgt.
- Adgangsvejen til ejendommen skal være etableret inden byggeriet påbegyndes, så den overholder vilkårene i adgangstilladelsen fra 28. juni 2018. Alternativt kan der lægges køreplader for at beskytte vej-kassen.

Der gøres opmærksom på, at den tidligere givne adgangstilladelse skal udnyttes inden 2 år, hvilket vil sige senest 28. juni 2020. Alternativt kan der søges forlængelse hos Faxe Kommunes Trafikafdeling:

trafik@faxekommune.dk, 56 20 30 40



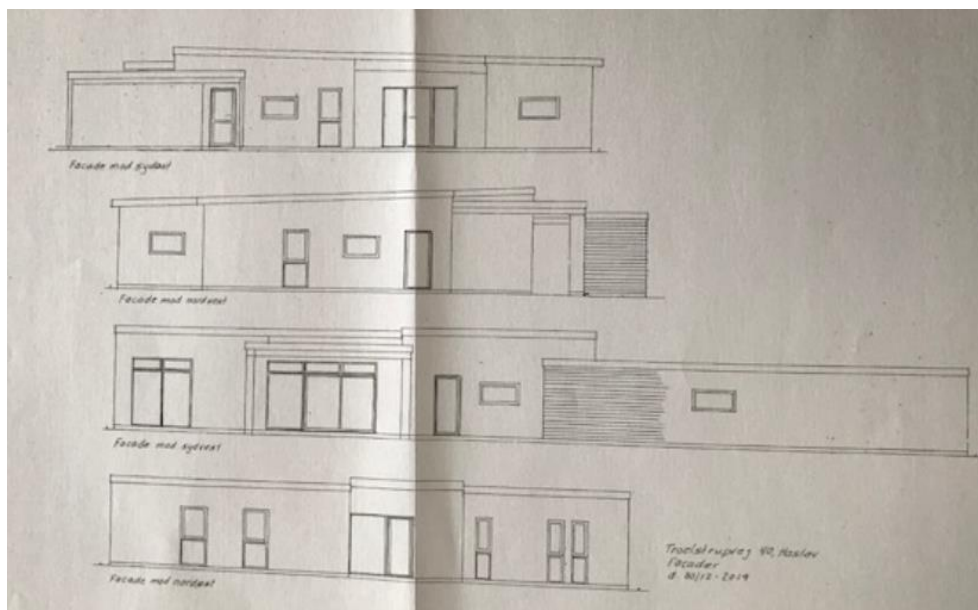
Der gøres ligeledes opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Der er endnu ikke søgt om byggetilladelse til projektet. Byggetilladelse søges via den landsdækkende ansøgningsportal www.bygogmiljoe.dk

Redegørelse for sagen

Du har søgt om at opføre et hus på ejendommen Troelstrupvej 40. Huset skal opføres i 1 plan med ensidig taghældning og med tag af tagpap. Huset ønskes opført med facader i lyse mursten og vil benytte arealets eksisterende kote. Huset forventes at blive omkring 212 m² og facaderne vil se ud som vist på figur 1.



Figur 1 – Viser facader og byggestil på det ansøgte hus.

Du har ligeledes søgt om en udhusbygning med et samlet areal på ca. 91 m². Bygningen skal indeholde udhus, haveskur og carport. Denne bygning opføres i ét plan med fladt tag. Facaderne forventes beklædt med Cembrit eller et lignende kunstigt materiale, der ligner træ.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 4209 m². Ejendommen ligger i kanten af Haslev by og blev udstykket i 2018 på baggrund af en landzonetilladelse. Den eneste bygning på ejendommen i dag er derfor et udhus på 40 m². Placeringen af det nuværende og det ansøgte byggeri på ejendommen kan ses på figur 2.

Ejendommen ligger i kommuneplanramme H-B28 i Faxe Kommuneplan 2013. Rammeområdet er et mindre område, der gælder for tre ejendomme syd for Troelstrupvej. Området udlægges til åben lav og tæt lav bebyggelse i op til 1½ plan. Det er vigtigt, at der ved bebyggelse af området sikres en grøn kile og adgang ind mod Skoleengen nord for.

I øvrigt gælder følgende for ejendommen jf. Faxe Kommuneplan 2013:

- Arealet omkring ejendommen er udlagt til fremtidig byvækst.



- En lille del af grunden omkring indkørslen er en del af den udpegede kirkeomgivelse omkring Bråby Kirke.
- Boligen opføres inden for støjzonen på 50 meter, som kastes af Troelstrupvej.
- Ejendommen ligger i et særligt værdifuldt landbrugsområde.



Figur 2 – Figuren viser ejendommen Troelstrupvej 40 og placeringen af henholdsvis huset og udhuset (vist med røde firkanter).

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og der er kommet kommentarer fra både ejere og lejere af en ejendom på den anden side af Troelstrupvej. Naboerne fremsætter et ønske om et forbud mod beplantning i ejendommens sydlige skel mod mark samt et ønske om en maksimal højde på 2,5 meter på det ansøgte udhus.

Det foreslås at fastsætte et vilkår om, at der ikke må plantes i ejendommens sydlige skel fra vejskel mod Troelstrupvej og 13-14 meter mod vest. Faxe Kommune finder det ikke planlægningsmæssigt relevant at stille dette vilkår af følgende årsager:

- Området omkring ejendommen og ned til t-krydset mellem Troelstrupvej og Bråbyvej er udlagt til fremtidig byvækst i Faxe Kommuneplan 2013, hvorfor der i fremtiden sandsynligvis vil komme både bygninger og hækbeplantning på marken syd for Troelstrupvej 40.
- Det ansøgte projekt ændrer ikke ved ejendommens afgrænsning mod det åbne land. Skellet mod syd er ikke et nyt skel, men er

ejendommens eksisterende skel. Det har således udgjort ejendommens afgrænsning mod det åbne land i mange år, og har også tidligere været beplantet frem til vejskel mod Troelstrupvej.

- Andre hensyn end de planmæssige kunne tale for en begrænsning af beplantningen mod Troelstrupvej. Dette kunne eksempelvis være hensynet til trafiksikkerheden ved udkørsel fra ejendommen. Der er allerede specifikt taget stilling til dette og tinglyst et oversigtsareal, i forbindelse med Faxe Kommunes tilladelse til at etablere en ny indkørsel til ejendommen. Da spørgsmålet om trafiksikkerhed allerede er behandlet, finder Faxe Kommune ikke grund til at behandle det igen.

Faxe Kommune finder det i øvrigt ikke relevant at stille et krav til en specifik maksimal højde på det ansøgte udhus med baggrund i udsigtsgener for ejendommene på den anden side af Troelstrupvej. Det skyldes, at arealet bag ejendommen er udlagt til fremtidig byvækst og at den eksisterende beplantning i skellet mod syd er væsentligt højere end de foreslåede 2,5 meter, hvilket i forvejen hæmmer udsigten. Faxe Kommune har til gengæld fastsat en maksimal højde for bygningen, som er et udtryk for, hvilken arkitektur og størrelser, der har ligget til grund for de landskabelige vurderinger.

Naboen har i øvrigt fremsat et ønske om, at der ikke bygges i skelbræmmen. Det ansøgte udhus placeres ca. 3 meter fra det sydlige skel jf. situationsplanen. Faxe Kommune har stillet vilkår om, at bygningen placeres som ansøgt, og har derfor ikke fundet det relevant at stille yderligere vilkår om byggeriets afstand til skel.

Faxe Kommunes vurdering

Praksis med at tillade opførelse af ny bebyggelse i landzonen i nærheden af bygrænsen er restriktiv. Det samme gælder udstykning med det formål at opføre ny bebyggelse. Den restriktive praksis skal sikre at udviklingen sker de steder, hvor kommunen har planlagt for det, og ikke som spredt og uplanlagt bebyggelsen i områderne omkring byerne.

Ejendommen ligger i et område, der i den gældende kommuneplan er udlagt til boligområde og fremtidig byzone. Ejendommen har samtidig allerede i 2018 opnået landzonetilladelse til udstykning med henblik på at opføre en ny bolig. Faxe Kommune vurderede dengang, at udstykning kunne tillades på baggrund af kommuneplanrammen og fordi:

"Ejendommen er (...) afgrænset mod det åbne land. Der er således ikke tale om uplanlagt byudvikling, men opdeling af en mindre ejendom i to. Da ejendommen allerede er afgrænset mod det åbne land med levende hegn, vil udstykning ikke give indtryk af en fysisk udvidelse af den visuelle bygrænse."

Faxe Kommune vurderer derfor, at der er en berettiget forventning til at kunne få lov til at bygge et nyt hus på ejendommen. I denne tilladelse er det derfor primært vurderet, om der kan gives tilladelse til den konkrete placering og udformning af det nye hus.

Da huset placeres nær kanten af Haslev by, ligger det nær moderne ejendommen med varierende arkitektur. Da arkitekturen i området er så varierende, vurderer Faxe Kommune, at der kan tillades et hus med den ansøgte arkitektur med 1 plan og ensidig taghældning.



Da huset og udhuset placeres udenfor det tinglyste oversigtsareal ved Troelstrupvej og med god afstand til skel og naboer, vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til byggeriet placering på grunden.

Da du ikke er helt sikker på den endelige størrelse af hus og udhus, har Faxe Kommune sat vilkår om husets maksimale størrelse. Det er et udtryk for, hvilken forudsætninger de landskabelige vurderinger er lavet ud fra. Ændringer i arkitektur eller udvidelser af bygningerne vil derfor kræve fornyet ansøgning.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er ligeledes sendt til:

- **Ildervej 15**



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.

