



Kopi

Originalen er sendt til ejendommens 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 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 22-12-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6307-21

Landzonetilladelse til opførelse af nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 5c Børsted By, Tureby
Beliggende: Trondhjemshuse 5, 4682 Tureby

Du har den 7. oktober 2021 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ovenstående ejendom i stedet for det eksisterende.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt hus 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 22. december 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. januar 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:

- Den nye bolig må kun opføres, såfremt den eksisterende bolig (Bygning 1 jf. BBR) nedrives.
- Den nye garage må kun opføres såfremt den eksisterende garage/carport/udhus (Bygning 2 jf. BBR) nedrives.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Du har den 15. december 2021 fået dispensation fra åbeskyttelseslinjen til det ansøgte projekt.

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune til en ny renseløsning. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

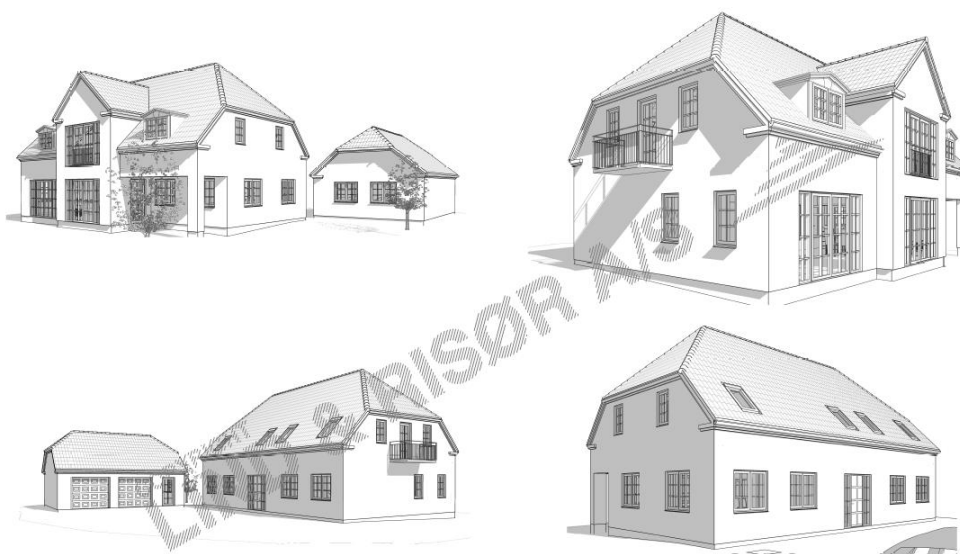


Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk

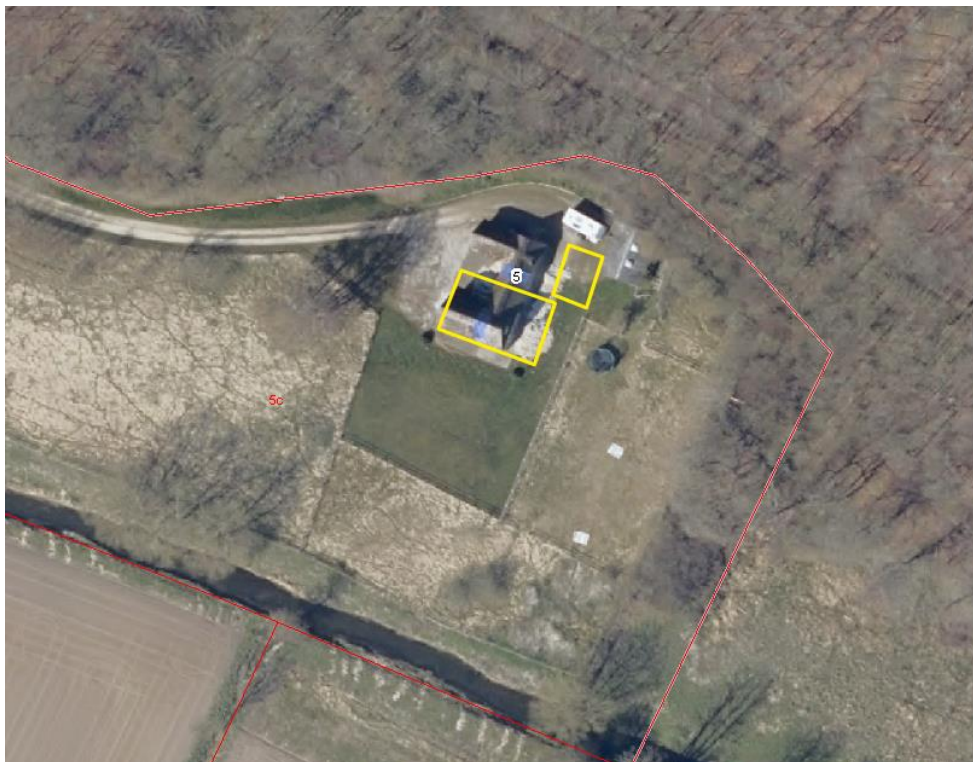
Spildevandstilladelsen er ikke ansøgt. Du kan læse mere om renseløsninger her: <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/spildevand-kloak/spildevandsindsatsen-i-det-aabne-land>

Redegørelse for sagen

Du ønsker at nedrive det eksisterende hus og i stedet opføre et nyt på cirka samme placering. Huset kan ses på tegningerne nedenfor sammen med et oversigtskort.



Figur 1: viser det nye hus og garage.



Figur 2: viser de nye bygninger markeret med gult. Der er kun tale om omtrentlig placering og størrelse.



Husets facader bliver udført i blødstrøgne teglsten og taget beklædes med sorte matte vingetegl. Huset bliver 15,3 meter langt og 9,5 meter bredt. Det får således et grundplan på 139 m² og en førstesal på 136 m². Herudover er der indbygget en overdækket terrasse på 10 m².

Hertil opføres en garage på 59 m² i samme materialer som boligen.

Huset bliver 9,16 meter over tagryggen. Der skal særskilt dispenseres til dette efter bygningsreglementet, da byggeriet så ikke overholder byggeretten i Bygningsreglementet BR18 § 168, og sagen skal derfor helhedsvurderes i henhold til BR18 § 187. Dette vil ske i den efterfølgende byggesag. Bygningen bliver højere af flere årsager, blandt andet fordi den opføres med en højere sokkel for at modstå eventuelle oversvømmelser fra Trykkevælde Å.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,77 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen, som begge agtes nedrevet:

- Bygning 1 – Bolig på 146 m² i grundplan og 54 m² udnyttet tagetage
- Bygning 2 – Udhus på 49 m²

Ejendommen ligger mellem Trykkevælde Å og skoven Vråby Hestehave i et område med mange udpegninger og beskyttelsesinteresser.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Naturbeskyttelsesområde, (den del af ejendommen der ligger op mod skoven). Her skal de eksisterende naturværdier søges bevaret.
- Lavbundsareal der kan genoprettes (den del af ejendommen der ligger ned mod Trykkevælde Å). Lavbund er lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Areal i fare for oversvømmelse fra vandløb

På ejendommen findes i øvrigt:

- Beskyttede sten eller jorddiger ind mod skoven nord for.
- § 3 beskyttet eng på ejendommens østlige kant og ind på naboarealet.
- Beskyttet vandløb (Trykkevælde Å)

Herudover er dækkes ejendommen af:

- Skovbyggelinje på 300 meter kastet af Vråby Hestehave
- Åbeskyttelseslinje på 150 meter kastet af Trykkevælde å

Hensynet til skovbyggelinjen varetages af denne landzonetilladelse. Hensynet til åbeskyttelseslinjen er varetaget i en selvstændig afgørelse om dispensation fra denne (offentliggjort 15. december 2021).

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1". For dette område gælder særligt at landskabet med spredt overdrevsbebyggelse bør beskyttes.



Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kan man efter praksis nedrive en eksisterende bolig og bygge en ny med cirka samme placering og udformning. Boligen bør også have cirka samme størrelse som den der rives ned, hvis boligen er placeret et særligt sårbart sted. Faxe Kommune har vurderet, at der bør tages særlige hensyn i landskabet på denne ejendom på grund af de mange beskyttelsesinteresser, hvorfor Faxe Kommune har vurderet det ansøgte ud fra både arkitektur, størrelse og placeringen på grunden.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til det ansøgte byggeri, da:

- Det ikke placeres tættere på hverken skovbrynet eller åen ift. det nuværende byggeri på ejendommen.
- De begrænsede ændringer der sker i placeringen af bygningerne, både for huset og garagen, er med til at samle bebyggelsen på ejendommen. Dette er derfor med til at reducere den landskabelige påvirkning af både ådalen og skovbrynet.
- Byggestilen på huset med 1½ plan og symmetrisk saddeltag er den traditionelle byggestil i det åbne land i området.
- Byggeriets størrelse overstiger ikke væsentligt, hvad der tidligere har været givet lov til af ombygninger på grunden.
- Bygningernes aftryk på terrænet bliver ikke væsentligt større end de nuværende bygningers.
- Ansøger har oplyst, at soklen på boligen forhøjes for at huset kan modstå eventuelle oversvømmelser fra Tryggevejle Å.

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

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

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.

