

Kopi – original sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. maj 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29588-22

Landzonetilladelse til ny bolig på 231 m² med integreret garage på 75 m²

Ejendommen: Matr.nr. 12e Teestrup by, Teestrup
Beliggende: Teestrup Enghave 3, 4690 Haslev

Du har den 20. maj 2022 søgt om landzonetilladelse til opførsel af en ny bolig på 231 m² samt integreret garage på 75 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførsel af en ny bolig på 231 m² samt integreret garage på 75 m² - et samlet areal på 306 m².

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. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. 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 ansøgt om ny bolig på 231 m² med integreret garage på 75 m² på ovenstående matrikel. Dvs. et samlet areal på 306 m².

Faxe Kommune har tidligere meddelt landzonetilladelse til bl.a. et nyt enfamiliehus og garage på ejendommen, men ejer har efterfølgende ønsket at ændre på udformningen af boligen og garagen. Ændringerne er ikke af underordnet betydning, hvorfor projektet kræver en ny landzonetilladelse. Tegninger over det ansøgte findes som bilag bagerst i denne tilladelse.



Kort 1 – Ejendommen markeret med rød.

Der opføres en bolig på 231 m², samt en garage på 75 m², 306 m² i alt. Boligen opføres som en længe i murværk med et 30 graders saddeltag. Garagen opføres i fibercement/pladebeklædning og har ligeledes ca. 30 grader saddeltag. Længen og garagen forbindes af en mindre sammenbygning med fladt tag i tagpap. Sammenbygningen indgår i boligens areal. Sammenbygningen opføres i fibercement/pladebeklædning, som garagen. På længen opføres der mod nord, et indgangsparti, og mod syd tilbygges der en karnap. Indgangsparti og karnap opføres med fladt tag, og i zink.

Ejendommen er en samlet fast ejendom med et samlet matrikulært areal på 3237 m² Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamilies stuehus, 172 m²
- Bygning 2 – Garage 75 m²
- Bygning 3 – Udhus 15 m²
- Bygning 4 – Anden bygning til helårsbeboelse 23 m²

Bygning 1 og 2 er det tidligere ansøgte projekt, og således også de to bygninger, der sammenbygges, og får tilført en karnap. Bygning 3 og 4 er en midlertidig beboelsesvogn og en midlertidig container.

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1, der omhandler Teestrup issølandskab med morænebakker. Området er karakteristisk med sit jævnt stigende og faldende terræn, øst-vestgående morænebakker og adskillige åer samt flere landsbyer. Den primære arealanvendelse er intensiv landbrugsdrift. Der findes en del spredt bebyggelse og landsbyer, der alle er anlagt højt på morænebakkerne. Der er få skovområder og generelt sparsom bevoksning, hvilket betyder, at landskabet fremstår åbent og gør, at man kan se langt

Faxe Kommunes vurdering

Det ansøgte boligprojekt vil ikke påvirke landbrugsinteresser i området, og vil heller ikke have negativ indflydelse på oplevelsen af det åbne, stigende og faldende terræn.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at ændringer fra den oprindelige landzonetilladelse (som har været sendt i naboorientering), er af underordnet betydning for naboerne.

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
Nanna Moesgaard
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.

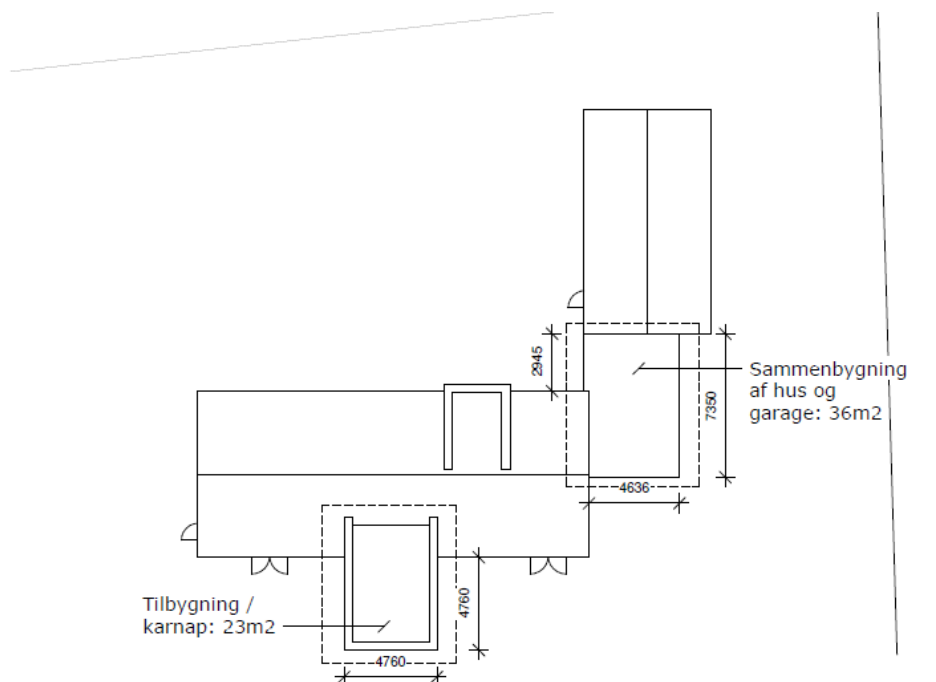
Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og 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.

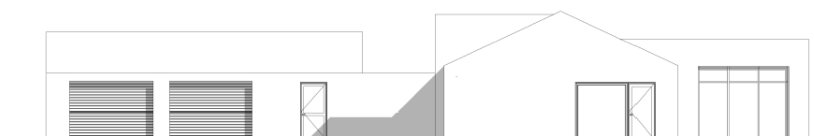
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

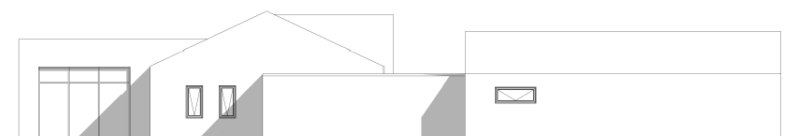
¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.



Bilag 1 – Situationsplan. Bygninger omkranset af stiplede linjer er ændringerne fra det der oprindeligt er givet landzonetilladelse til.

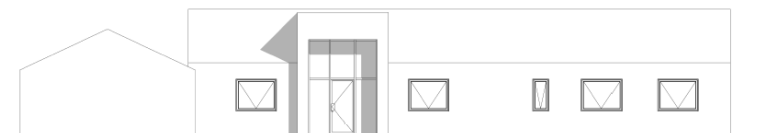


Presentation Vest
1 : 100

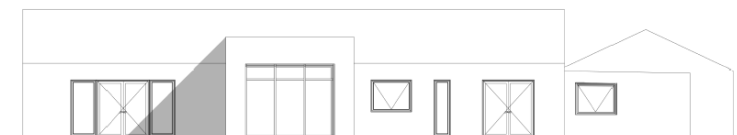


Presentation Øst
1 : 100

Bilag 2 - Bilag 2 – Facader i retning vest og øst. Målestoksforhold er misvisende.



Præsentation Nord
1 : 100



Præsentation Syd
1 : 100

Bilag 2 – Facader i retning nord og syd. Målestoksforhold er misvisende.