



Kopi
Original sendt til ansøger

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 29-01-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29552-20

Landzonetilladelse til udstykning og opførelse af nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 1bø Haslev By, Haslev
Beliggende: Parcelvej 56, 4690 Haslev

Du har den 23. oktober 2020 søgt om landzonetilladelse til udstykning af en grund fra ejendommen Parcelvej 56 og opførelse af et nyt hus på denne.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udstykke en grund fra ejendommen Parcelvej 56 og at opføre et hus på denne, 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 29. januar 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. februar 2021. 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.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

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.
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune.
Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40

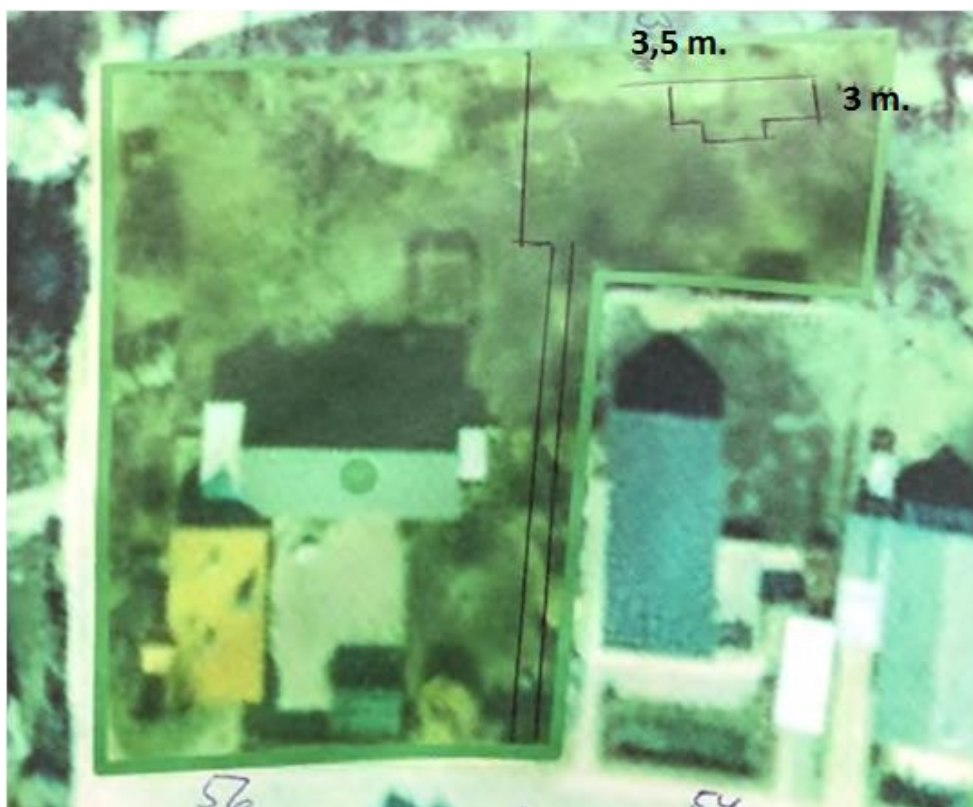
Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk. Adgangstilladelsen er ikke ansøgt. Du kan finde ansøgningsblanketten her: <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/trafik-veje/adgang-indkoersel/overkoersel>



Det ansøgte projekt

Du har ansøgt om at få tilladelse til at udstykke en grund fra ejendommen Parcelvej 56 og at bygge et hus på denne ejendom. Grunden vil blive cirka 950 m² stor og vil blive udstykket cirka som vist på figur 1. Adgangsvejen/indkørslen fra Parcelvej vil blive 4 meter bred.

På grunden er der ansøgt om at opføre én bolig på cirka 180 m². Boligen vil blive opført i ét plan og med sorte glaserede tegl. Byggestilen bliver i stil med det hus, som er vist på figur 2. Fra huset vil der være en afstand på 3,5 meter mod skel mod nordøst og 3 meter mod skel mod sydøst. Huset bliver ca. 5 meter højt.



Figur 1 – Kort fra ansøgningen, som viser den omtrentlige udstykning og placering af et nyt hus på ejendommen.



Figur 2 – Foto af hus i den ønskede byggestil. ¹

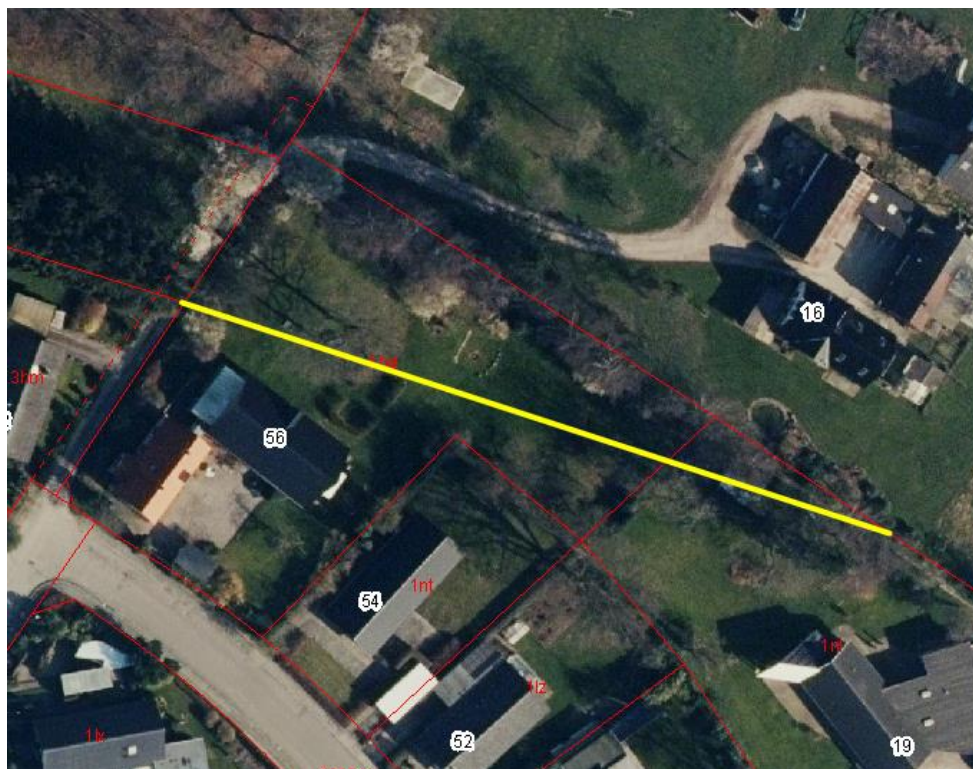
¹ Kilde: <https://www.huscompagniet.dk/huse/nybyg/murermestervilla-315108>



Ejendommen

Ejendommen Parcelvej 56 ligger i kanten af Haslev by. På grund af en fejl i Faxe Kommunes digitaliserede kort, fik du først oplyst, at grunden i sin helhed lå i byzone, og projektet derfor kun forudsatte en dispensation fra skovbyggelinjen til huset. Under sagsbehandlingen blev det dog opdaget, at halvdelen af ejendommen ligger i landzone. Projektet forudsætter derfor i stedet en landzonetilladelse til både udstykningen og opførelse af huset. Projektet kræver ikke en selvstændig dispensation fra skovbyggelinjen, da denne varetages som en del af landzonetilladelsen.²

Den omtrentlige placering af grænsen mellem by- og landzone kan ses på figur 3 nedenfor.



Figur 3 – Den omtrentlige placering af grænsen mellem by- og landzone på ejendommen er vist med en gul linje. Da der ikke gælder en lokalplan for ejendommen skal afgrænsningen af byzonen findes i Bygningsvedtægten for Haslev-Frerslev Kommune fra 1969 med efterfølgende tillæg.

Ejendommen Parcelvej 56 ligger i sin helhed inden for rammeområdet "H-B3", der er udlagt til boliger i Faxe Kommuneplan 2013. Herudover dækkes en del af ejendommen af skovbyggelinjen, som kastes Haslev Orned.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen er praksis for at udstykke nye byggegrunde restriktiv. Denne praksis gælder også i grænsen af byzonebyer, med mindre der er konkret planlægning på ejendommen, der kan begrunde en udstykning. Dette gælder for ejendommen Parcelvej 56, hvor hele ejendommen er udlagt til boligområde med kommuneplanrammen H-B3.

Faxe Kommune vurderer, at der i dette konkrete tilfælde kan tillades en udstykning fra ejendommen, fordi:

² Jf. § 17 skt. 2 nr. 5 i Naturbeskyttelsesloven (



- Ejendommen er udlagt til boligbebyggelse i Faxe Kommuneplan 2013.
- Der kun er tale om udstykning af én grund til én bolig.
- Den ansøgte udstykning er beliggende delvist i byzone.
- Der vil ikke blive bygget tættere på skoven, end hvad der allerede er på Enghavevej 16 og hvad der er tilladt med lokalplan 500-84.
- Udstykningen vil ikke ændre på Haslevs samlede afgrænsning mod det åbne land.

I forhold til husets byggestil, så vurderer Faxe Kommune, at der ikke er en sammenhængende byggestil i området. Derfor har Faxe Kommune ikke stillet vilkår til byggestilen, og vurderer, at det ansøgte hus kan tillades.

Faxe Kommunes trafikafdeling har tilkendegivet, at de er indstillet på at give tilladelse til at etablere en ny indkørsel til ejendommen fra Parcelvej. Du har dog endnu ikke søgt og fået en endelig tilladelse til dette.

Der er både kloak og vandforsyning i Parcelvej, og det vil derfor være muligt at tilslutte et nyt hus til begge dele. Udstykningen vil derfor ikke medføre miljømæssig forringelse i området.

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 modtaget kommentarer og opfølgende spørgsmål til projektet fra 2 naboer. Kommentarerne er blevet taget med i sagens behandling.

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 bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum SydøstDanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236. 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 Nørfort
Landzonesagsbehandler



En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Parcelvej 56 (Ejere)
- Enghavevej 16 (Ejere)
- Bøgevej 19 (Ejere)
- Østsjælland 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. 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.

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.

