



Fremsendt 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: mleis@faxekommune.dk

Dato 18-06-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29482-19

Landzonetilladelse til genopførelse af nedbrændt kombineret udhus og anneks på 234 m² udført i et plan

Ejendommen: Matr.nr. 6a Ll. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Truntevænget 11, Ll. Spjellerup

Du har den d. 16. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til genopførelse af et nedbrændt kombineret udhus og anneks på i alt 234 m² udført i et plan.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ovennævnte genopførelse af nedbrændte bygning.

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 18. juni 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. juli 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

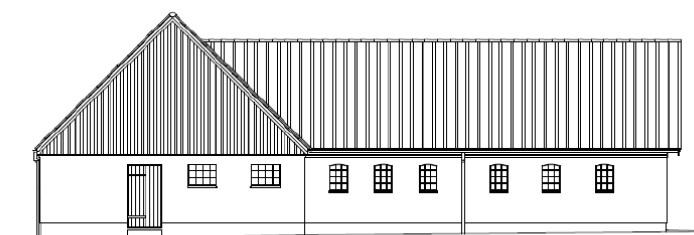
Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1853 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 104 m²

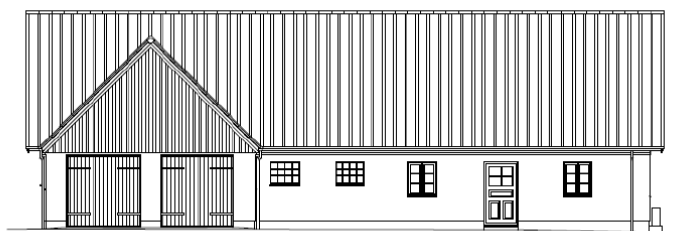
Ultimo 2018 nedbrændte ejendommens registrerede kombinerede udhus- og anneksbygning (Bygning 2). Bygningen blev opført i 1860 og havde før branden et samlet registreret areal på 227 m², jf. BBR.



Ansøger har fremsat ønske om at genopføre nedbrændte kombineret udhus- og anneksbyggeri (Bygning 2) med et identisk kombineret udhus- og anneksbyggeri på 234 m², der indrettes i et plan. Facaderne udføres som pudset mur. Ansøgte bygning afviger fra nedbrændte bygnings udformning ved at enkelte indgangsveje placeres anderledes, navnlig placeres to porte på enden af vestvendte længe så bilerne har en mere direkte indgang til garagen fra vejen og porten på sydsiden af samme længe udgår. Herudover isættes en ny dør på sydsiden af vestvendte længe, se Tegning 1 og 2. Taget udføres som traditionelt symmetrisk saddeltag og afviger fra den forhenværende bygning ved at det beklædes med sorte/mørke tagplader, se Tegning 1 og 2.

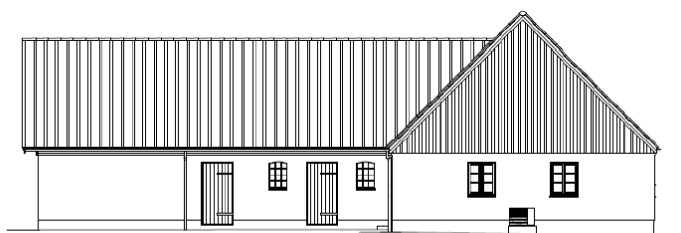


Facade mod Nord

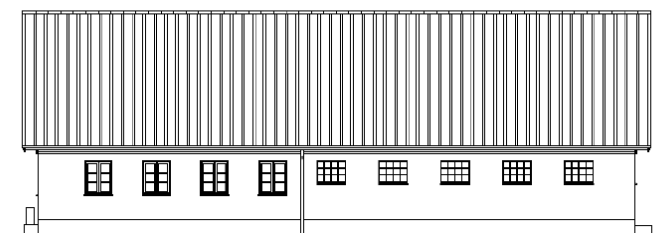


Facade mod Vest

Tegning 1: Facadetegninger set fra nord og vest



Facade mod Syd



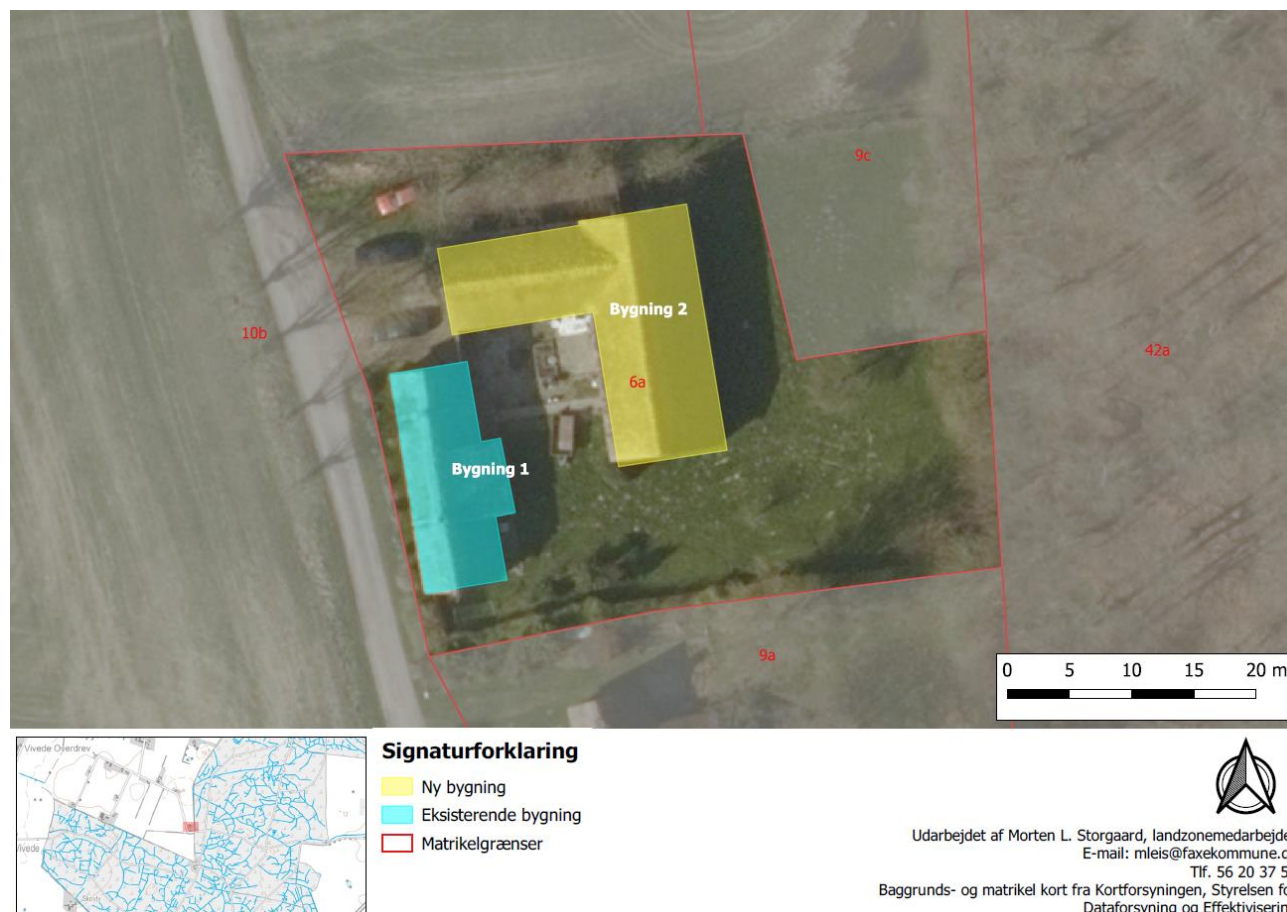
Facade mod Øst

Tegning 2: Facadetegninger set fra syd og øst



Ansøgte bygnings arealanvendelse fordeles så ca. 73 m² udlægges til anneks uden køkken men med bad og toilet og ca. 161 m² udlægges til garage/værksted (udhus). Den forhenværende bygning havde en sammenlignelig arealanvendelse med 68 m² udlagt til anneks/boligområde uden køkken men med bad og toilet og 159 m² udlagt til ikke nærmere defineret udhusareal.

Ansøgte og eksisterende bygnings omtrentlige placering på matriklen kan ses på Kort 1. Den nye bygning placeres på omtrent samme lokalitet på ejendommen som den nedbrændte udhus- og anneksbygning.



Kort 1: Oversigtskort der viser eksisterende og ansøgte bygnings omtrentlige placering på ejendommen

Særligt værdifuldt landbrugsområde

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

Særligt bevaringsværdigt landskab

Ejendommen grænser op til et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der indenfor disse udpegninger skal:

"tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer bevares"

Det fremgår af Faxe Kommuneplan 2013, at områdeudpegningen som bevaringsværdigt landskab er foretaget for at sikre bevaringen af det



karakteristiske åbne herregårdslandskab omkring Vemmetofte Kloster.

Landskabskarakter

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 6 – Karise Moræne- og landbrugslandskab, delområde M1. Delområdet fremstår som et fladt landskab med en del bebyggelse opdelt i mindre og mellemstore landskabelige rum afgrænset ved flere spredte skovområder. Det lokale landskab er forholdsvis fladt og fremstår med en stærk visuel afgrænsning mod syd og øst grundet Vesterskoven. Karakterbeskrivelsen lægger særligt vægt på bebyggelsens spredte beliggenhed samt at den ensartede udformning er karaktergivende for områdets samlede bebyggelsesstruktur.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen kastet af Vesterskoven. Hensynet til skovens naturmæssige og landskabelige kvaliteter varetages generelt ved administrationen af landzonebestemmelserne, og projektet kræver derfor ikke en særskilt dispensation fra skovbyggelinjen såfremt der kan meddeles landzonetilladelse til projektet¹.

Kystnærhedszone

Ejendommen gennemskæres af kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen dækker i udgangspunktet hele kyststrækningen fra strandkanten ca. 3 km ind i landet med forbehold for lokale variationer. Det er hensigten, at zonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten med det formål at sikre, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturmæssig og landskabelig værdi.

Lovgrundlaget

Der kræves landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, omfattende hærværk eller stormskader.

Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændt lovlig bebyggelse, hvis der inden rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse hertil. Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den nedbrændte. Der bør dog ikke meddeles tilladelse, hvis ganske særlige omstændigheder klart taler imod.²

Faxe Kommunes vurdering

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

- Faxe Kommune vurderer, at den ansøgte bygnings størrelse, udformning og placering i tilstrækkeligt omfang er sammenlignelig med den nedbrændte bygning på ejendommen.
- Faxe Kommune vurderer samlet set ikke, at projektet er i strid med hensynet til de ovennævnte naturmæssige og landskabelige interesser:

¹ Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5

² Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38 af juli 2018 fra Erhvervsstyrelsen, s. 67. Afsnit 3.1.1 *Opførelse af nye boliger*, underafsnitt *Hændelige begivenheder*.



- Eftersom den ansøgte bygning får en næsten identisk højde, areal og udformning som den nedbrændte bygning, vurderes den nye bygning ikke at ville blokere eller forværre det beskyttelsesværdige udsyn til Vesterskoven.
- Den nye bygning opføres på samme lokalitet og med en næsten identisk størrelse, udformning og anvendelse, som den nedbrændte bygning. Projektet vurderes derfor ikke at ville medføre en øget negativ indvirkning på skoven som levested for flora og fauna.
- Faxe Kommune vurderer ikke at byggeriet forstyrrer oplevelsen af det særligt bevaringsværdige herregårdslandskab omkring Vemmetofte Kloster. Dette skyldes primært at Vesterskoven syd og øst for ejendommen Truntevænget 11 naturligt afgrænser og skærmer det åbne bevaringsværdige landskab mod landskabeligt forstyrrende bebyggelse mod nord og vest.
- Det er Faxe Kommunes vurdering, at den restriktive praksis, der normalt tillægges mulighederne for landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen i det konkrete tilfælde kan fraviges. Ejendommen er afgrænset fra kysten og kystmiljøet mod syd og øst grundet Vesterskoven, den nye bygning ligger i tilknytning til ejendommens eksisterende bygning og dens areal overstiger ikke væsentligt arealet på den nedbrændte bygning.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da kommunen har skønnet at det var af underordnet betydning, eftersom nærmeste beboede naboejendom ligger ca. 230 m nord for ejendommen Truntevænget 11.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzonesagsbehandler



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.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed for Byggeloven til udarbejdelse af byggetilladelser samt dispensationer fra lokalplaner og deklarationer.
- Hvis der er tale om ansøgninger eller dispensationer, vil de blive offentliggjort på vores byggesagsarkiv med navn, adresser, telefon nr. og e-mail adresse.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort på vores byggesagsarkiv indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgning af midlertidig arrangementer, vil de blive journaliseret i vores interne system, men vil ikke blive offentliggjort.
- Hvis der er tale om forespørgsler, kan de blive journaliseret i vores interne system, men vil ikke blive offentliggjort.
- Hvis der er tale om klager, vil de blive journaliseret i vores interne system, men vil ikke blive offentliggjort.
- Almindelige henvendelser på e-mail vil blive slette i løbet af 30 dage.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Byggeloven
- Gældende bygningsreglement

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.



5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af ansøgninger, dispensationer og høringssvar.

6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresser til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

