



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 23-09-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10715-20

Landzonetilladelse til opførelse af nyt hus, samt

Dispensation fra §§ 4.03, 5.02 og 5.07 i lokalplan 700-73

Ejendommen: Matr.nr. 6s Skuderløse By, Teestrup
Beliggende: Vængevej 13, 4690 Haslev

Du har den 10. maj 2020 søgt om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 700-73 til at opføre et hus på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens § 4.03, 5.02 og 5.07 til at opføre et hus som ansøgt.

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 23. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. oktober 2020. 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:

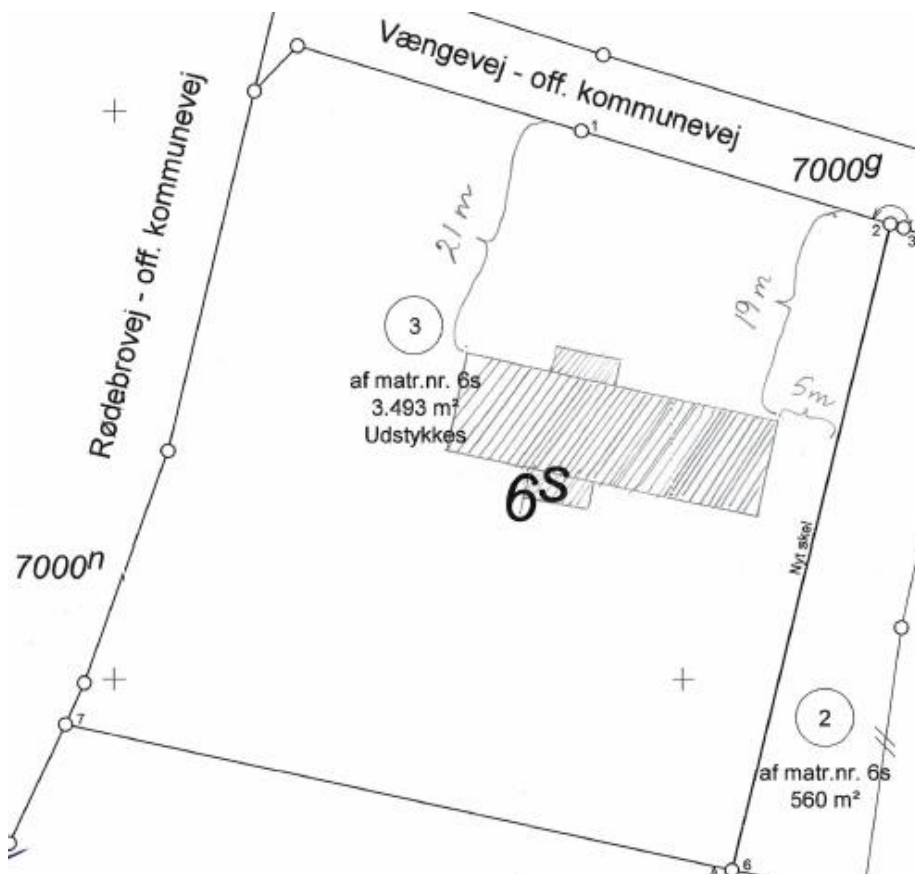
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Byggetilladelsen er endnu ikke søgt. Du søger via www.bygoqmiljoe.dk.



Redegørelse for sagen

I ønsker at opføre et parcelhus i ét plan med helvalmet tag på ejendommen Vængevej 13. Dette kræver dispensation fra flere af bestemmelserne i lokalplan 700-73 for Skuderløse By. Da projektet ikke er i overensstemmelse med lokalplanen så kræver byggeriet ligeledes landzonetilladelse. Huset forventes placeret som vist på situationsplanen nedenfor og vil blive ca. 250 m² i grundplan inklusiv en integreret garage.



Figur 1: Situationsplan der viser den ansøgte placering af et nyt hus på Vængevej 13.

Ejendommen er en ubebygget matrikel i Skuderløse by, som blev udlagt til bebyggelse i lokalplan 700-73. Matriklen har i dag et matrikulært areal på 3.493 m².

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

4.03 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og principperne i den på kortbilag 3 viste udstykningsplan. Ny selvstændig boligbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilaget viste byggefelt.

5.02 Boligbebyggelsen skal opføres i to etager, hvor den øverste etage er udformet som et symmetrisk saddeltag med 45 - 50 graders hældning, (dvs. 1 etage med udnyttet tagetage). De på kortbilag 3 markerede kig skal friholdes for byggeri.

5.07 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning mod det vandrette plan på 45-50 grader. Tage med halvvalm skal udføres uden egentlig tagudhæng.



Der kræves dispensation fra lokalplanens § 4.03, da placering af det ansøgte hus vil medvirke til, at matriklen ikke senere kan udstykkes som vist i lokalplanen. En del af grunden til dette er også, at der er blevet arealoverført en del af matrikel 6s til nabomatriklen 6r Skuderløse By, Teestrup. Den oprindelige udstykningsplan fra lokalplanen kan ses på kort nedenfor.



Figur 2: Et udklip af kortbilag 3 i lokalplan 700-73, der viser, hvordan matrikel 6s oprindeligt var tænkt udstykket.

Der kræves dispensation fra § 5.02 til at opføre et hus i ét plan og dispensation fra § 5.07 til at opføre et hus med helvalmet tag og evt. med tagudhæng.

Ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen af Skuderløse By og inden for lokalplanen for landsbyen. Herudover er området i Faxe Kommuneplan 2013 udlagt som særligt bevaringsværdigt landskab og der er udlagt en støjzone på 50 meter fra Rødebrovej, som dækker det meste af matriklen.

I forbindelse med ansøgningen har Faxe Forsyning været ude og opmåle placeringen af en regnvandsledning, der passerer grunden. Dennes placering er ikke en hindring for det ansøgte projekt.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives dispensation fra lokalplanens § 4.03 om, at udstykning kun må foretages efter den i lokalplanen viste udstykningsplan. (Se også figur 2 ovenfor). Det skyldes dels:

- At matriklen ved arealoverførsel er gjort mindre end da lokalplanen blev lavet, således at den i lokalplanen viste udstykning ikke længere kan gennemføres.
- At det ansøgte projekt med ét hus i stedet fire er i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser om minimumsstørrelser på grundene.
- At placeringen af huset passer ind i husrækken på Vængevej.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at der kan gives dispensation fra lokalplanen til at opføre et nyt hus på ejendommen i ét plan og med helvalmet tag. Lokalplanens bestemmelser er generelt fastsat for at sikre, at ny bebyggelse følger den klassiske byggetradition i landzonen på Sjælland med længehuse i 1½ plan. I planen står der således:



"Da Skuderløse er beliggende i landzonen, er der i lokalplanen fastlagt retningslinier, der skal sikre, at det kommende nybyggeri ikke skiller sig markant ud fra den dominerende bygningsmasse. Planen foreskriver således, at tage skal fremstå med minimum 45 graders hældning og murede eller pudsede/filtede facader."

Omvendt er landsbyen præget af bebyggelse fra mange forskellige tidsperioder, med hver sine forskellige karaktertræk. Dette bemærkes også i lokalplanen og i dennes bilag 1. Blandt andet står der:

"Der er repræsenteret mange forskellige bygningstyper, og materialer i Skuderløse. Ens for næsten alle bygninger er, at de er tidstypiske, hvilket er specielt. Byen har altid fornyet sig med nye huse. Der bør derfor være visse frihedsgrader i lokalplanen, så nye huse i byen kan fortsætte med at forny byen, Bilag 1."

Der findes huse med meget varieret byggestil i Skuderløse, og nabohuset på Vængevej 11 er ligeledes opført som étplanshus med helvalmet tag. På baggrund af de mange forskellige typer arkitektur i landsbyen, så vurderer Faxe Kommune, at der kan dispenseres til den ønskede arkitektur på den ansøgte bolig.

Da ejendommen er udlagt med lokalplanen til ny/nye boliger og da der kan dispenseres fra lokalplanen til den ønskede bolig, så vurderer Faxe Kommune, at der ligeledes kan gives landzonetilladelse til projektet.

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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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.

