



*Kopi
Original sendt til ansøger*

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. september 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10679-23

Landzonetilladelse til nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 11D, VALLEBO BY, HYLLEHOLT
Beliggende: Vallebovej 4, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 10. august 2023 modtaget din ansøgning om et nyt hus efter brand på ovenstående ejendom

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre et nyt hus på ejendommen 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 21. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. oktober 2023. 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:

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Ejendommens spildevandsløsning er utidssvarende og i forbindelse med byggeri af et nyt hus skal der ansøges om et nyt anlæg til rensning af

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på. Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk

ejendommens spildevand. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

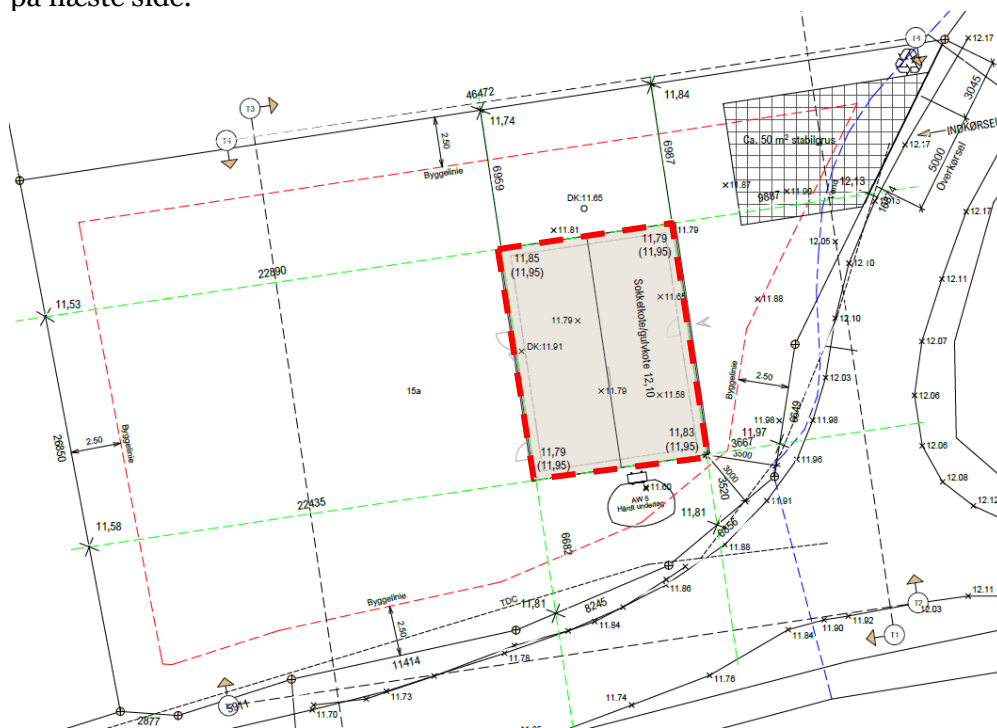
Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles straks efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse.

Der ses endnu ikke at være ansøgt om tilladelse til en spildevandsløsning på ejendommen.

Redegørelse for sagen

Det tidligere hus på ejendommen Vallebovej 4 er brændt ned og i den forbindelse har du ansøgt om at opføre et nyt hus på ejendommen. Du har ansøgt om et hus på 100 m² der er 8,6 meter bredt og 11,6 meter langt. Huset bygges med 45 graders taghældning og symmetrisk saddeltag. Der indrettes ikke 1. sal i huset. Huset bliver 7,3 meter højt. Facaderne opføres i grålige tegl med brune nuancer og taget belægges med sorte tagsten.

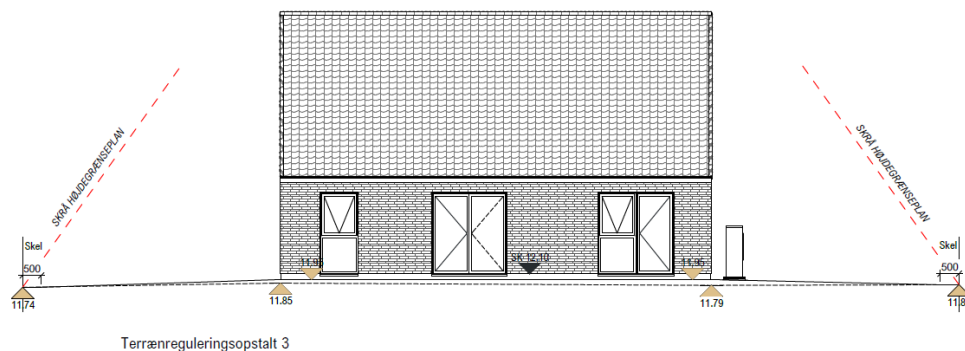
Tegninger af det ansøgte hus og placeringen på grunden kan se nedenfor og på næste side.



Kort 1: Kortet viser det nye hus' placering på grunden. Huset er vist med rød skippet firkant cirka i midten af kortet.

I forbindelse med ansøgningen om at bygge nyt på ejendommen er ejendommens skel også blevet berigtiget af en landinspektør. Dels er to ejendomme lagt sammen til én ejendom (matr. Nr. 11d og 15a Vallebo by, Hylleholt) og dels er en del af gadejorden fra matrikel 21a Vallebo By, Hylleholt overført til ejendommen. Ejendommen er således efter matrikulære ændringer en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 972 m².

Der er søgt om nedrivningstilladelse til alle ejendommens bygninger.



Tegning af det ansøgte hus set fra vest (øverst) og fra nord (nederst)

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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Kulturmiljøet omkring Rosendal Gods som også omfatter de omkringliggende fæstebyer. For kulturmiljøet skal den samlede oplevelse og kvaliteten af kulturmiljøet sikres.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen gives der normalt lov til at erstatte huse der er nedbrændt, væltet i storm eller lignende, hvis huset ikke var en ruin allerede inden uheldet. Huset på Vallebovej 4 var beboet og var ikke en ruin inden branden.

Ved genopførelse af et hus tillades normalt huse med et etageareal på op til 500 m² som ligger med cirka samme placering som det tidligere hus. I særlige områder så som kulturmiljøer, landsbyer og bevaringsværdige landskaber stilles der ofte krav til, at et nyt hus i byggestil passer til de omkringliggende huse.

Det ansøgte hus ligger cirka samme sted som det tidligere, er på 100 m² og bygges som længehus med symmetrisk saddeltag og med en hældning på

45 grader, hvilket er den traditionelle byggestil på landet. Faxe Kommune vurderer derfor, at huset vil passe godt ind i landsbyen og kulturmiljøet.

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder