



Kopi – Original sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 26. marts 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-14-24

Forlængelse af landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon

Ejendommen: Matr.nr. 3c, Ulstrup By, Terslev
Beliggende: Bjerredevej 25, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 28. januar 2024 modtaget din ansøgning om forlængelse af landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at forlænge landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon.

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 26. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. april 2024. 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:

- Beboelsespavillonen fjernes seneste den 01. juni 2026.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden, hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Der er den 21. december 2018 udstedt landzonetilladelse til den midlertidige beboelsespavillon. Denne tilladelse er tidsbegrænset og er udløbet den 21. december 2023. Du har den 17. januar 2024 søgt om, at få tilladelsen forlænget.



Kort 1 – Viser bygningernes placering på grunden. Ringen er om den midlertidige beboelsespavillon.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 16517 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 4: Anden bygning til serviceerhverv på 62 m²
- Bygning 6: Bygning til lager på 485 m²
- Bygning 7: Anden bygning til helårsbeboelse på 100 m² (Beboelsespavillonen)
- Bygning 9: Fritliggende overdækning på 70 m²

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

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Potentielt naturområde. Området kan potentielt udlægges til et område med våd natur (bl.a. eng og mose).

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.
- Beskyttede naturtype for søen. For at sikre søer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for dyre- og planteliv.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M4 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet ved og omkring randmorænen nordlige ende er karakteristisk og skal beskyttes. Randmorænen kendetegnes ved et varieret terræn med veje, der bugter sig op og ned i det højtliggende landskab og hvor skovbryn er med til at definere landskabsrummene. Randmorænen kan beskyttes som landskabsform ved at tydeliggøre terrænet i kraft af velvalgt placering af skov.

Faxe Kommunes vurdering

I forbindelse med opførsel af nyt enfamiliehus er der den 21. december 2018 givet landzonetilladelse til midlertidige beboelsespavillon. Som udgangspunkt gives der tilladelse til midlertidigt at have to beboelsesbygninger på ejendommen, indtil det nye hus færdigmeldes.

I denne konkrete sag har projektet vist sig at tage længere tid end forventet, hvorfor denne midlertidige tilladelse til at have to beboelser søges om forlængelse. Faxe Kommune vurderer at der kan gives tilladelse til at forlænge den midlertidige tilladelse til to beboelsesbygninger på ejendommen. Der er stillet vilkår om, at den midlertidige beboelse fjernes når det nye hus færdigmeldes, forventeligt om to år.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige forhold som taler afgørende imod en forlængelse af den midlertidig beboelsespavillon.

Beskyttede sten- og jorddiger

Ved ejendommens vestlige skel er der placeret et jord- og stendige. Dette er ca. 17 meter fra beboelsespavillonen. Diget må ikke beskadiges eller ændres.

Beskyttede naturtype for søen

I den nordlige del af matriklen er der mindre område med beskyttede natur. Beboelsespavillonen er placeret ca. 120 meter fra den beskyttede natur. Grunden afstanden vurderes projektet ikke at have en betydning for den beskyttede natur.

Naturbeskyttede område

Projektet ligger i et område som potentielt kan blive et nyt naturområde. Området har ingen særlig beskyttelse og da beboelsespavillonen ligger i tilknytning til allerede eksisterende byggeri, vurderer Faxe Kommune at det ikke vil påvirke muligheden for eventuelt at genskabe naturen i området ved at forlængelse landzonetilladelsen til beboelsespavillonen.

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 det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Vær opmærksom på, at du ikke kan forvente en forlængelse af tilladelsen, selvom projektet på ejendommen ikke er færdigt inden den 01. juni 2026.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. 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.