



Mona Buhmann og Henrik Buhmann
Fogedgårdsvej 14
4760 Vordingborg

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 12. marts 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-48-24

Landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon

Ejendommen: Matr.nr. 13e, Leestrup By, Kongsted
Beliggende: Mosebøllevej 15, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 28. februar 2024 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon i forbindelse med opførelse af nyt stuehus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed 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 12. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. 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 skal fjernes seneste 3 måneder efter at stuehuset er færdigmeldt.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 28. februar 2024 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon i forbindelse med opførsel af nyt stuehus.

Du forventer at det nye stuehus er færdigt i januar 2025.

Beboelsespavillonen bliver ca. 20 m².

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,28 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus på 155 m² nedrives
- Bygning 2: Anden bygning til landbrug på 265 m² nedrives
- Bygning 3: Stald til fjerkræ på 28 m² nedrives
- Bygning 4: Maskinhus på 242 m²

Ejendommens nuværende stuehus samt to ud af tre driftsbygningerne nedrives.



Kort 1 – Kortet viser placering af beboelsespavillonen samt placering af bygningerne der skal nedrives.

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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Leestrup Skov på den sydvestlige del af ejendommen. Skovbyggelinjen dækker ikke ejendommens bygningsmasse.
- Ved det sydlige skel er der et område med beskyttede natur samt et beskyttede vandløb. Dette ligger ca. 230 meter fra bygningsmassen.
- På nabomatriklen er det fredet fortidsminde Langhøj. Dette er placeret ca. 330 meter fra bygningerne.
- Kystnærzone, hvor nyt byggeri skal være afhængigt af kystnær placering.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne. Der ligger mange spredte gårde og landejendomme i delområdet, men kun få egentlige landsbyer, hvilket medvirker til at gøre landskabsoplevelsen ensartet. Ny spredt bebyggelse bør undgås i området og der bør samtidig arbejdes for, at eventuelle overflødige bygninger fjernes.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige forhold som taler afgørende imod en midlertidig tilladelse til at opstille en beboelsespavillon imens det nye stuehus opføres.

Der er stillet vilkår om at beboelsespavillonen skal fjernes seneste tre måneder efter, at stuehuset er færdigmeldt.

På matriklens sydlige del ligger der et område som er indenfor skovbyggelinjen og indeholder et område med beskyttede natur og vandløb samt fredet fortidsminde på nabomatriklen. Faxe Kommune vurderer, at den opstillet beboelsespavillon ikke kommer til at have nogen betydning for disse områder.

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. Efter søgning på www.arter.dk blev der fremsøgt springfrø og stor vandsalamander ca. 500 meter fra ejendommen. Ud fra den lange afstand og projektets udformning vurderes dette ikke at have en betydning for springfrøen og stor vandsalamanders habitat.

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

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
Landzone medarbejder

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.