



Birkegårdsvej 12
4683 Rønnede

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 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 01-02-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6280-21

Landzonetilladelse til opførelse af anneks på 72m²

Ejendommen: Matr.nr. 6t, Ejerlav: Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Birkegårdsvej 12, 4683, Rønnede

Du har den 3. november 2021 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et anneks i 1 plan på ca. 72 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et anneks i 1 plan på ca. 72 m², placeret cirka som vist på billede 1.

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 1. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der må ikke indrettes køkken i annekset.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune.
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du har den 3. november 2021 ansøgt om landzonetilladelse ifm. opførelse af et anneks i 1 plan på ca. 72 m² (8x9 m). Annekset ønskes opført med et ståltag med ensidet fald, som til kip vil være ca. 3,6 meter. Taget vil have en hældning på ca. 30 grader, med højeste punkt mod øst, med fald mod



vest. Der er på nuværende tidspunkt, ifølge BBR, registreret 171 m² samlet boligareal på matriklen, hvorved der med foreslåede annekset vil blive ca. 243 m² boligareal. Formålet med annekset er, at kunne have overnattende gæster, da hovedhuset ikke har plads nok til dette. Annekset må ikke kunne fungere som selvstændig bolig, hvorfor det er en betingelse for landzonetilladelsen, at der ikke indrettes køkken i annekset. Annekset ønskes placeret cirka som vist på billede 1.



Billede 1 - Cirka placering af annekset på matriklen markeret med rød firkant

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2015 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Et fritliggende familiehuse med samlet bygningsareal på 158 m², og samlet boligareal på 171 m²
- Bygning 3 – Fritliggende overdækning på 20 m².

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

- Skovrejsningsområde.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 5 – Lystrup moræne og herregårdslandskab – delområde M2. For dette område gælder særligt at det er præget af nærhed til motorvej, og at de nuværende landsbyer skal bevares. Dertil gælder, at markflader, skovpartier, og plantagedrift er afgørende for at opretholde



landskabskarakteren, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvides.

Faxe Kommunes vurdering

Anneksets placering på matriklen vurderes til at være tilstrækkelig nær den allerede eksisterende bebyggelse på grunden (under 25 meter væk).

Annekset vurderes derved til at komme til at fremstå som en sammenhængende del af den eksisterende bygningsmasse.

Yderligere vurderes det, at annekset ifm. betingelse om ikke at installere køkken, ikke vil udgøre en selvstændig bolig.

At matriklen befinder sig i et skovrejsningsområde vurderes uvæsentligt, da udpegning som skovrejsningsområde ikke forhindrer at området anvendes som hidtil.

At matriklen befinder sig i et særlig værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særlig værdifuldt landbrugsområde" blot henviser til, at der er gode forhold til dyrkning, og er altså ikke en bestemmelse for hvad der skal foregå på ejendommen.

Opførelse af anneks vurderes ikke at tilsidesætte formålene i deleområdet i landskabskarakteranalysen, da bebyggelsen vurderes som værende af mindre karakter, samt at den ikke er placeret i nogle af områdets landsbyer.

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne i og med, at der er tale om en mindre tilbygning, på en matrikel med langt til nærmeste naboer.

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.

Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



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.

