



Kopi

Original er sendt til ejer og ansøger

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: 56203019
Mail: lvons@faxekommune.dk

Dato: 18-05-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29551-19

Landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus

Ejendommen: Matr.nr. 5i, Eskilstrup By, Kongsted
Beliggende: Højgårdsvej 45, 4683 Rønnede

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt fritliggende på 356 m² – heraf 95 m² indbygget garage og 43 m² indbygget carport hvorefter boligarealet udgør 218 m². Den nye bolig opføres efter at eksisterende bolig er nedrevet.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til enfamiliehuset 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 19. maj 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. juni 2021. 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.

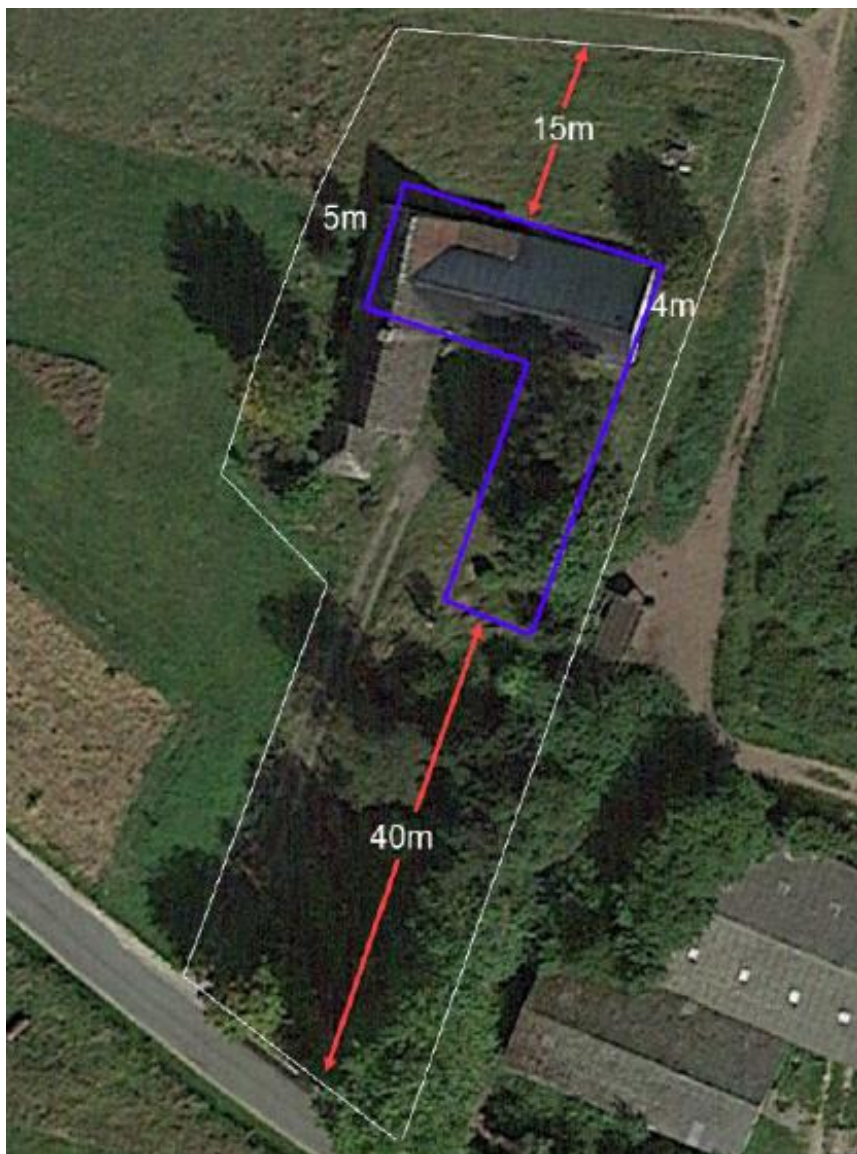
Med mindre der indkommer indsigelser i offentlighedsfasen, vil sagen overgå til bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Den nye bolig vil blive opført med saddeltag med en hældning på 45° på de to nord-sydgående bygningsdele og bygningens midterste del, bliver, med baggrund i bygningens bredde, udført med en taghældning på 35°. Taget beklædes med sorte u-glaserede tegl, facaderne pudses og gavlene vil fremstå med træfacader.

Nedenfor fremgår den nye boligs placering på grunden.

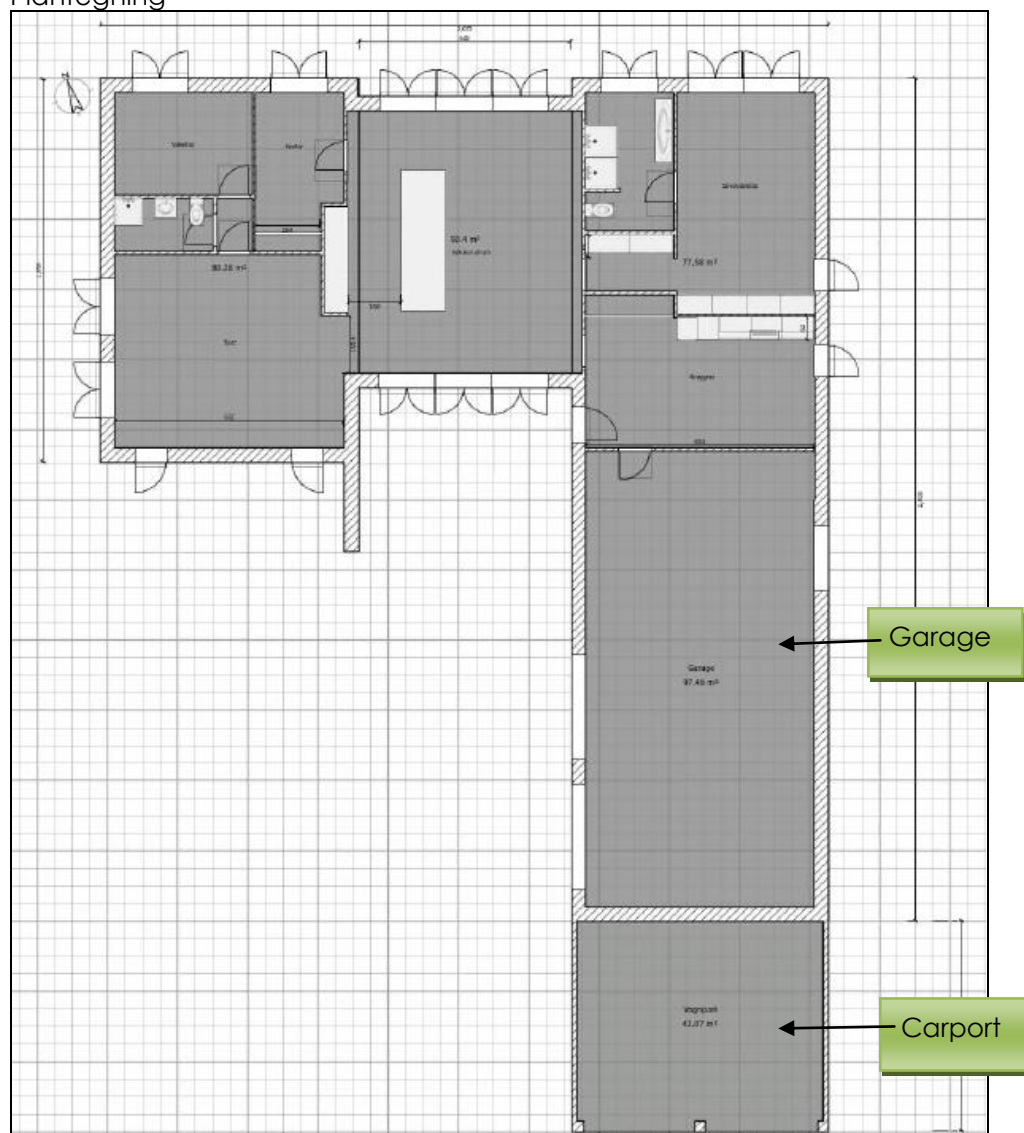




Bygningens facader vises på nedenstående skitse.



Plantegning



Ejendommen er en parcelhusejendom med et matrikulært areal på 1.902 m². Jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her kan noget særligt. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet/kystlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.



I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 omhandlende Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab. Området er karakteristisk ved sit kuperede og skovklædte landskab med en del spredt bebyggelse, store veje og landbrugsarealer med vandhuller og vandfyldte lavninger.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at boligen med sin arkitektur og de valgte facade- og tagmaterialer falder ind i området og landskabet som helhed.

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 ikke at projektet 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 bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236

Kommunen har orienteret museet om tilladelse ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger
- Østsjællands 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

