



Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. januar 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6354-21

Landzonetilladelse til anneks

Ejendommen: matr.nr. 2H Hylleholtvej 37, Hylleholt By,
Hylleholt
Beliggende: Hylleholtvej 37, 4654 Hylleholtvej 37

Faxe Kommune har den 12. september 2021 modtaget din ansøgning om at opføre et anneks på 70 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et anneks på 70 m².

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 3 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 21. januar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. februar 2022. 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:

- Det er en forudsætning at anneksset opføres på egen grund.
- Der må ikke indrettes køkken i anneksset.

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.
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Henvendelse vedrørende sagen kan til Center for Plan & Miljø, Tlf.: 56203009.

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

I ønsker at opføre et anneks samme sted som nuværende bygning 3. Byggefeltet forbliver det samme, da der er overdækninger på garagen i dag der ikke er taget med i det fulde antal kvadratmeter. Annekset opføres uden køkken.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 875 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

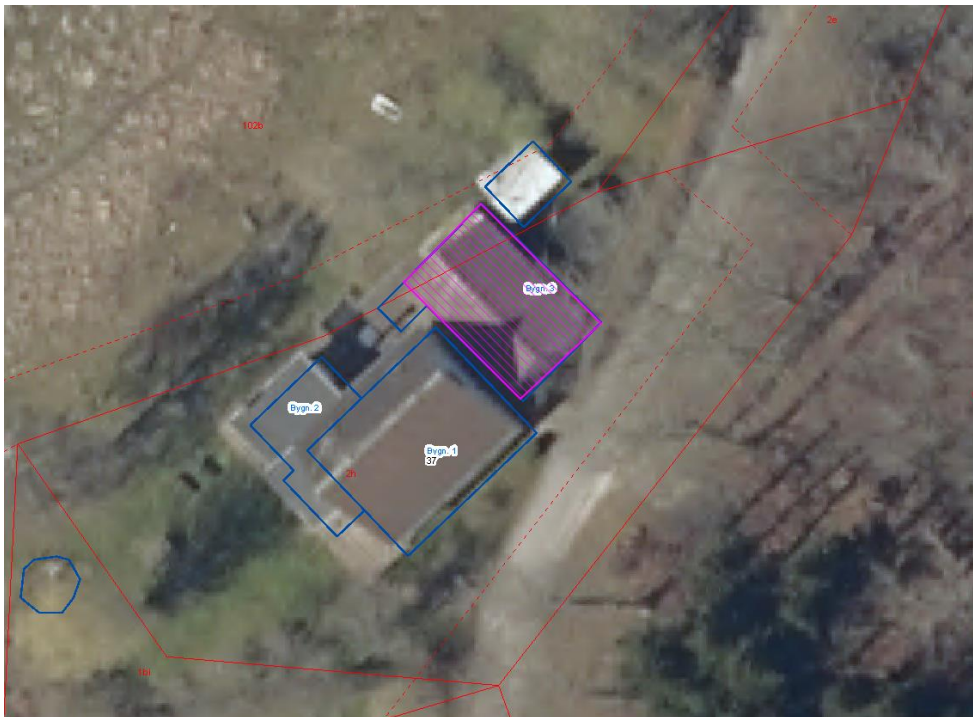
- Bygning 1: 125 m² bolig fra 1900
- Bygning 2: 28 m² udhus
- Bygning 3: 45 m² garage fra 1993 - nedrives

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tillade
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

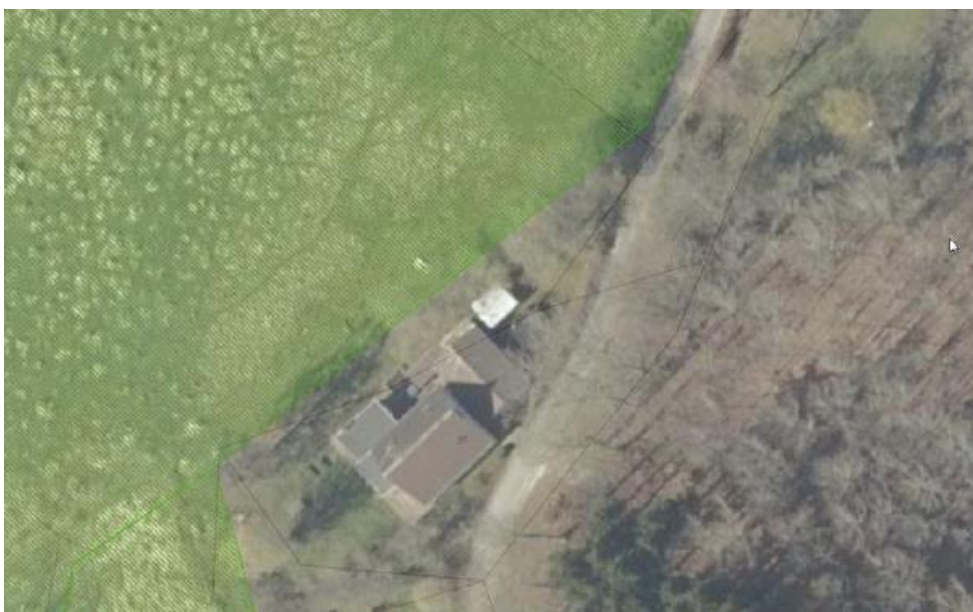
Herudover ligger ejendommen indenfor skovbyggelinjen og å-beskyttelseslinjen. Der kræves ikke dispensation fra skovbyggelinjen i dette tilfælde, men der skal fortsat opnås dispensation fra å-beskyttelseslinjen. Dispensationen meddeles sideløbende med denne landzonetilladelse.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse nærmere bestemt i delområde M1. *Her er landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet.*



Kort 1 viser hvor det nye anneks placeres (skraveret)

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget en revidering af engens udbredelse. Registreringen af engen er således rettet til i forhold til havens udbredelse.



Kort 2 viser det tilrettede engområde (§ 3-område).

Faxe Kommunes vurdering

Annekset opføres i direkte tilknytning til eksisterende byggeri på grunden og på eksisterende byggefelt. Herudover etableres der ikke køkken i annekset, og der er således ikke tale om indretning af en ekstra bolig, der umiddelbart ikke kan lade sig gøre i det åbne land.

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

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

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Kommuneplanlægger

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 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.