



Kopi
Original sendt til ejendommens ejer

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: snrfo@faxekommune.dk

Dato 22-06-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6241-21

Landzonetilladelse til at ændre sommerhus til helårsbolig

Ejendommen: Matr.nr. 4a, Kissendrup By, Hylleholdt
Beliggende: Kissendrupvej 44, 4640 Faxe

Du har søgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af eksisterende sommerhus til helårsbrug.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændre anvendelsen 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 22. juni 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. juli 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 følgende tilladelser, før grunden/bygningen må bruges til helårsbeboelse:

- Byggetilladelse til ændret anvendelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.
- Spildevandstilladelse til forbedret rensning af ejendommens spildevand fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk

Spildevandstilladelsen er ikke ansøgt. Læs mere og ansøg her: <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/spildevand-kloak/spildevandsindsatsen-i-det-aabne-land/muligheder-rensloesning>



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en sommerhusejendom med et matrikulært areal på 5.740 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: et sommerhus på 141 m² heraf er de 57 m² registreret som indbygget udhus

Ejendommen ligger i landsby Kissendrup, der jf. Faxe Kommuneplan 2013 ikke er en afgrænset landsby.

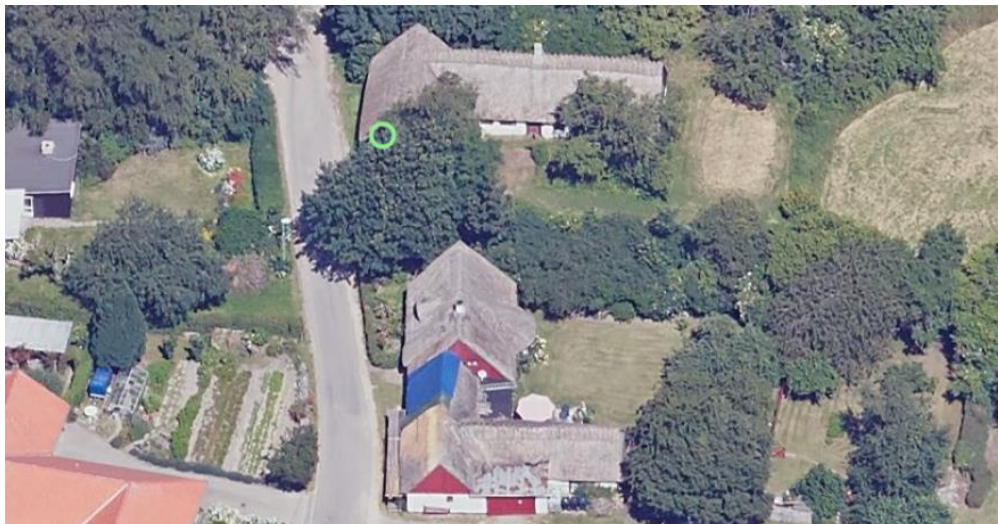
I Kissendrup er der 8 helårshuse og 2 sommerhuse inkl. sommerhuset på nr. 44.

Landsbyen som helhed fremgår af luftfotoet nedenfor.



Ejendommen har ikke været brugt til helårsbeboelse de seneste mange år, men ud fra nedenstående to luftfotos vurderes sommerhuset at være beboeligt.





Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 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.

Den nordligste del dækkes af åbeskyttelseslinjen på 150 meter, som kastes af Vivede Mølleå. Bygningssættet ligger dog udenfor åbeskyttelseslinjen og der ligger andre boliger tættere på åen end denne.



I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 9 omhandlende Faxe kyst- og morænelandskab. Området er karakteristisk ved sit bølgede til svagt bakkede morænelandskab med landbrug, spredte skovområder, Faxe Kalkbrud og Faxe ådal.

Faxe Kommunes vurdering

Sommerhuset er jf. BBR opført i 1777 og det vurderes, at bygningen er opført som et helårshus.

Faxe kommune vurderer, at sommerhuset er i en tilstand, der gør, at det er beboeligt. Samtidig ligger sommerhuset i en landsby, som er præget af helårsboliger.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke 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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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.

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.

