



Kopi af afgørelse sendt til ansøger.

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. august 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6250-21

Landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon

Ejendommen: Matr.nr. 11i og 11f Hyllede By, Kongsted
Beliggende: Leestrupvej 12, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 3. august 2022 modtaget din ansøgning om at have en midlertidig beboelsespavillon på ejendommen imens nyt stuehus bygges.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til midlertidig beboelsespavillon.

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 23. august 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. september 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:

- Beboelsespavillonen skal være fjernet indenfor 2 år og senest 3 måneder efter stuehuset færdigmeldes.

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

- Byggetilladelse. Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

Der er d. 3. august 2022 ansøgt om at have en midlertidig beboelsespavillon på grunden i op til 2 år, imens der bygges stuehus på grunden.

Der er i første omgang søgt om tilladelse til beboelsespavillonen, da projektet for stuehuset ikke er helt færdigt.

Du har forklaret, at du har planer om at erhverve en konkret pavillon som er 3,8 m høj, 3,9 m bred og 8 m lang.

Såfremt det ikke er muligt med den specifikke pavillon, er der søgt om tilladelse til en pavillon på max 4,5 m bredte og 9 m længde.

Beboelsespavillonen vil være placeret på grunden ca. som vist på kortet under:



Kort 1 - Situationsplan med ca. placering af beboelsespavillonen markeret med hvid rektangel



Billede 1 – Referencebilleder for muligt udseende af beboelsespavillon

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1125 m² jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen.

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- En del af den afgrænsede landsby Hyllede. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Renovering af de eksisterende boliger bør derfor ske med respekt for den eksisterende byggeskik.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her gælder særligt at landskabet er præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej. Eventuel udbygning af Hyllede og Leestrup bør ske med fokus på landsbyernes kerne og så vidt muligt ikke langs med de gennemgående veje. Det er væsentligt, at grænsen mellem by og land er tydelig og ikke

forringes ved eventuelle projekter i udkanten af landsbyerne eller i de tilstødende byområder ved Rønnede-Kongsted.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at der kan gives midlertidig tilladelse til beboelsespavillon, da der bliver stillet vilkår om, at den skal fjernes efter stuehuset står færdigt.

Dertil vurderes det, at der kan gives tilladelse til den midlertidige beboelsespavillon i forbindelse med udfærdigelse af byggeprojektet, da ejendommen er placeret i midten af den afgrænse landsby Hyllede, hvorfor projektet kan ses som huludfyldning. Dertil har der ligget et stuehus på grunden før, som blev revet ned i 2017, hvorefter byggeretten på grunden blev forlænget af Faxe Kommune med 10 år i 2018.

Faxe Kommune vurderer ikke, at det forhold at der er lavbundsareal og sø i ejendommens sydvestlige hjørne forhindrer tilladelse til beboelsespavillonen som ansøgt.

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 været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

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

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1 1 . 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 videregiver 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.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder