



Kopi – Original sendt til ejer/ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 6. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-2-23

Landzonetilladelse til nyt hus

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

Faxe Kommune har den 2. januar 2023 modtaget din ansøgning om at opføre nyt hus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre nyt hus 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 6. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. marts 2023. 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:

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.

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.

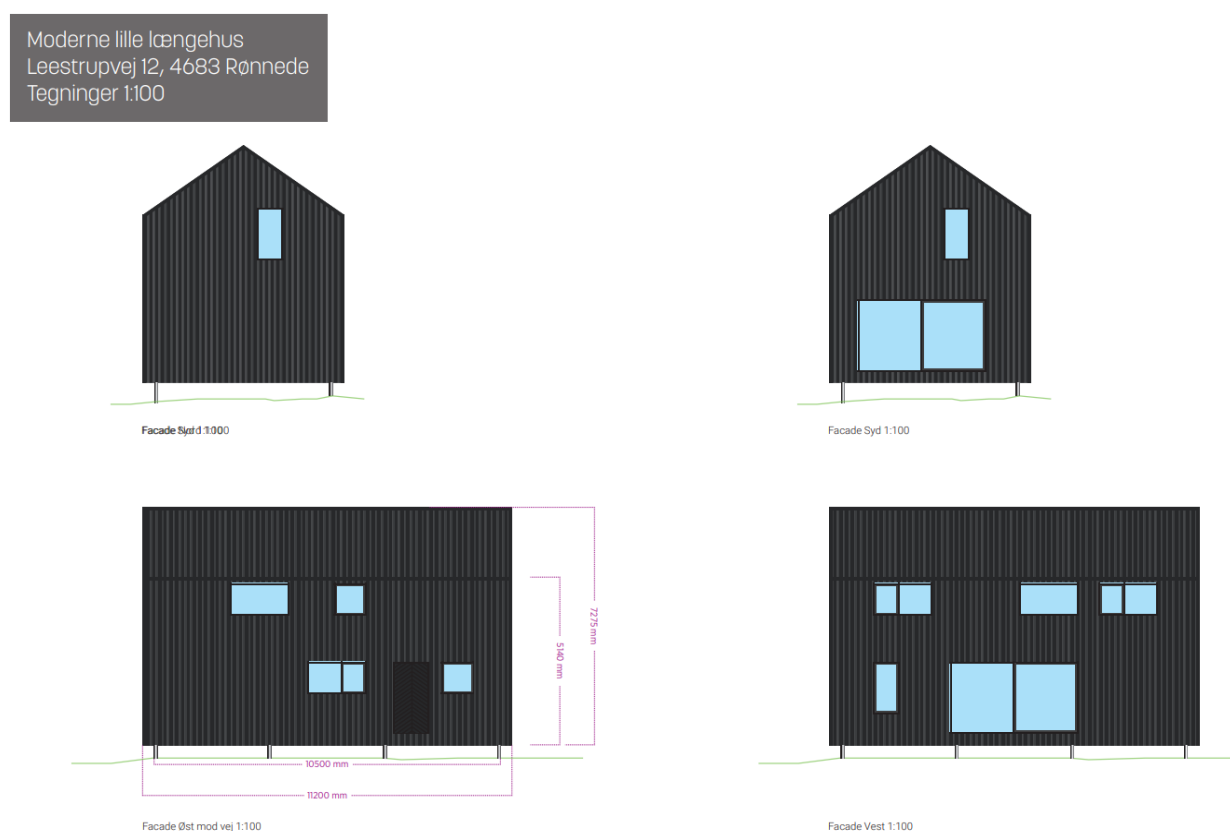
Redegørelse for sagen

Faxe Kommune erhvervede ejendommen i 2017 og rev det eksisterende hus ned. Efterfølgende blev byggeretten på ejendommen forlænget med 10 år.

Faxe Kommune modtog d. 2. januar 2023 en ansøgning om, at opføre et nyt enfamiliehus på ovenstående ejendom.

Huset ønskes opført som et længehus i 1½ plan, med et grundplansareal på ca. 70 m², med et førstesalsareal på ca. 58 m². Huset er ca. 11,2 m lang, 6,1 m bred og 7,3 m højt. Huset opføres som en bæredygtig trækonstruktion med en facade af stålprofiler i mørkegrå/sort (jf. figur 1). Taghældningen vil være 35 grader og taget belægges med mørke metalplader. Bygningen vil være i overensstemmelse med planramme Å-BE7 i gældende kommuneplan, som foreskriver at nye huse i området bør opføres som 1½ plan længehuse med en max byggehøjde på 8,5m.

Huset placeres som vist på figur 2.



Figur 1 - Facadetegning af huset



Figur 2 Plantegning af omtrentlig placering med mål

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 I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet er her 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.

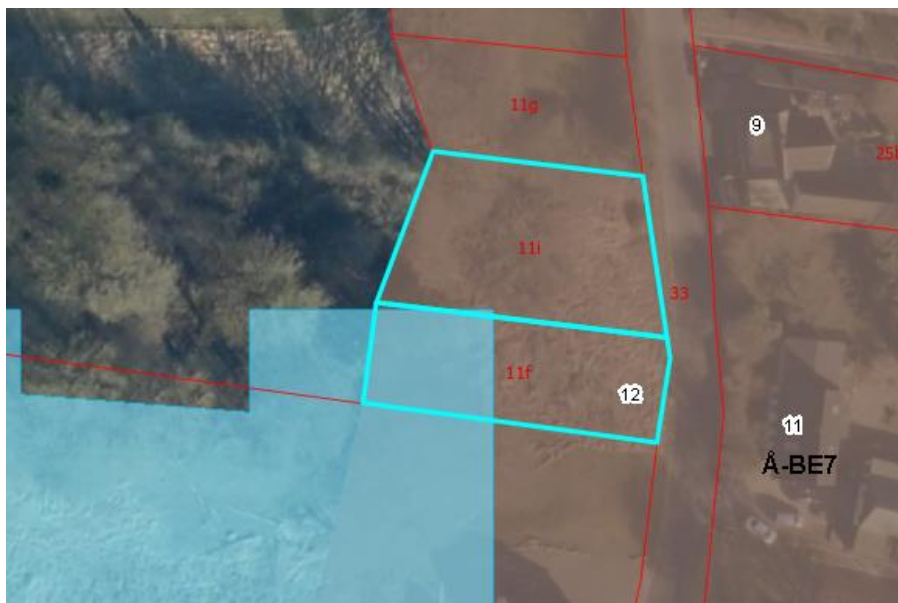
Faxe Kommunes vurdering

Denne ejendom ligger i en afgrænset landsby, hvor der er retningslinjer for opførelse af nye boliger. Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte hus er i overensstemmelse med retningslinjerne for den afgrænsede landsby. Da ejendommen yderligere er fint afgrænset mod det åbne land og er placeret omkring midten af landsbyafgrænsningen er det derfor Faxe Kommunes vurdering, at tilladelse til helårsbolig som ansøgt ikke strider imod landzonebestemmelsernes formål om at bibeholde by og land visuelt adskilt.



Figur 3 - Ejendommen markeret med turkisblå i relation til landsbyafgrænsningen i brun

Ejendommen er placeret i den yderste kant af det bevaringsværdige landskab øst for og inden for den afgrænsede landsby. Faxe Kommune vurderer derfor ikke at der er landskabelige hensyn der taler afgørende imod en tilladelse. At den syd vestligste del af ejendommen er lavbundsareal vurderes at være uden betydning for tilladelsen, da der ikke bygges på lavbundsarealet.



Figur 4 Lavbundsareal markeret med blå

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.

Forhold du skal være opmærksom på

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

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.