



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: sikyl@faxekommune.dk

Dato 24-08-2021

j./sagsnr. 01.03.03-P19-6259-21

Landzonetilladelse til etablering af anneks

Ejendommen: Matr.nr. 2u Lindersvold Hgd., Roholte
Beliggende: Leestrupvej 4, 4640 Faxe

Du har den 5. maj 2021 søgt om landzonetilladelse til etablering af et 54 m² anneks til din bolig, der skal benyttes som et gæstehus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til etablering af et 54 m² anneks 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 24. august 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. september 2021. 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 må ikke indrettes køkken i annekset.
- Beplantning med en højde på over 1 meter inden for det rødt skraverede felt på side 2, illustration 3, skal fjernes fra ejendommen senest 3 måneder efter, at byggetilladelsen er meddelt.
- Der skal plantes hæk på ejendommen, der når en sluthøjde på minimum 1,2 meter, som anvist på side 2, illustration 3, inden for det grønt skraverede felt.

Byggetilladelse

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.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Redegørelse for sagen

Du har søgt om tilladelse til etablering af et 54 m² annekst til din bolig, der skal benyttes som et gæstehus på ejendommen.

Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

Bygning 1: Enfamiliehus	175 m ²
Bygning 2: Staldbygning	136 m ²
Bygning 3: Udhus	80 m ²
Bygning 4: Vaskehus	21 m ²

Annekset er oplyst til at være 54 m² og betragtes som en del af det eksisterende boligareal. Der er ikke planlagt etablering af køkken i annekset.

Annekset opbygges af en 9,6 x 3,6 meter mandskabsvogn, som er sat sammen med en 7,3 x 2,6 meter kontorpavillon, der udgør 3,2 meter i højden. Anneksets tagmateriale udføres med sort 2-lags tagpap (underpap og toppap), lagt på 22mm krydsfiner. Facaderne udføres med grønne sporplader i krydsfiner samt hvide udhæng og vinduer.



illustration 1: Overblik over ejendommen Leestrupvej 4, 4640 Faxø fra 2021

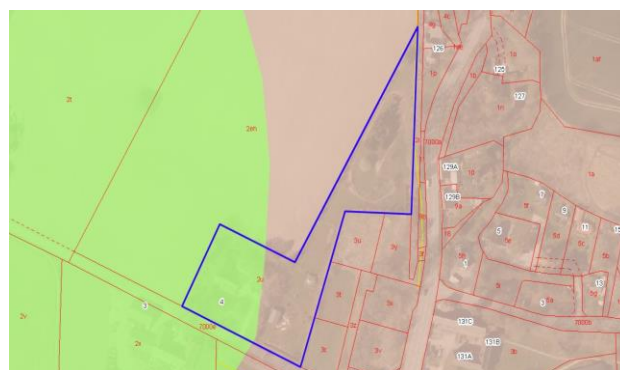


illustration 2: Overblik over kystnærhedszonen (rødt felt), skovbyggelinjen (grønt felt) samt beskyttede sten- og jorddiger (gul linje)

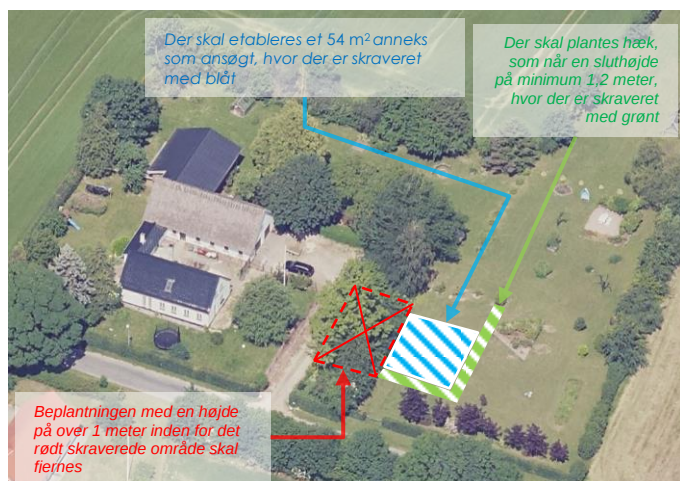


illustration 3: Overblik over det planlagte arbejde (der skal tages forbehold for at skraveringerne ovenfor er vejledende og ikke bekræfter de præcise placeringer)



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1 ha., der i Faxe Kommuneplan 2013 ligger i det åbne land nær landsbyafgrænsningen for Vindbyholt. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

I Faxe Kommuneplan 2013, ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:

- Område beliggende inden for kystnærhedszonen
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen ligger yderligere i et område, der er omfattet af:

- Beskyttede sten- og jorddiger
- Skovbyggelinjer

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte 54 m² annekset som ansøgt. Som følge af de opstillede vilkår om beplantring, vil annekset komme til at ligge i visuel tilknytning til ejendommens øvrige bygninger med ca. 25 meters afstand til disse. Mellem annekset og bygningerne ligger ejendommens indkørsel, som også vil binde byggeriet sammen. Med i vurderingen er desuden, at der i landzone kan tillades opførelse af en tilbygning til boligen op til 500 m² uden landzonetilladelse. Annekser betragtes som en del af boligarealet og da det samlede boligareal herefter udgør 229 m², er det kommunens opfattelse, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

Der er ved afgørelsen yderligere lagt vægt på, at det ansøgte, ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer, samt de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager. Vurderingen bygger på, at opførelse af annekset ikke vil være til gene for, eller vil medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og landbrugs-mæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke vil fildiscesætte 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

Sinan Koylu
Landzonemedarbejder



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.

