



Kopi af afgørelse send til ejere

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: 56 20 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 19.05.2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6373-22

Landzonetilladelse til nyt hus, garage/driftsbygning og midlertidigt at have 2 huse på grunden

**Ejendommen: Matr.nr. 19b, Ejerlav: Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Møllevvej 71, 4683 Rønnede**

I har den 19 marts 2022 søgt om landzonetilladelse til opførelse af nyt hus, garage/driftsbygning, samt midlertidig tilladelse til at have 2 huse på grunden, til det nye står færdigt.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af nyt hus og garage/driftsbygning som ansøgt, samt midlertidig tilladelse til at have 2 huse på grunden, til det nye står færdigt.

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 19. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. juni 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Ejendommens eksisterende bebyggelse skal være nedrevet senest ét år efter det nye hus færdigmeldes

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62



- Såfremt der ønskes at rykke den eksisterende indkørsel, skal der søges adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40

Redegørelse for sagen

I har d. 19. marts 2022 ansøgt om at nedrive de eksisterende bygninger på Møllevej 71, for at opføre et nyt hus med tilhørende garage/driftsbygning. De eksisterende bygninger er ifølge ansøger i meget dårlig stand, og vil kræve væsentlige ombygninger og forbedringer for at kunne leve op til tidssvarende standarder.

Det nye hus vil være ca. 498 m² i 1½ plan, med ca. 120 m² garage/driftsbygning, placeret som vist på kort 1.

Huset ønskes opført som et længehus med 2 længer, som pudses og males i hvid. Taget vil være i engroberet vingetegl i sort, med en taghældning på 45grader (jf. billede 1). Huset vil være ca. 8,2 meter højt. Garage/driftsbygningen ønskes udført i samme materialer og byggestil som huset og placeres så bygningsmassen som helhed vil fremstå som en trelænget gård (jf. billede 3).

Ansøger ønsker at flytte huset længere ind på grunden, ca. 45 meter, for at komme ud af støjzonen fra vejen (jf. kort 1 + 2).

Faxe Kommune foreslog en ny placering, uden for støjzonen, men i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse (jf. kort 4.)

Ejer oplyste, at der er tinglyst en vandledning fra Kongsted Vandværk, som skal undgås ved opførelse af det nye hus (jf. kort 3).

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom på 210 m², med samlet boligareal på 247 m².
- Bygning 2 – Anden bygning til landbrug mv. på 35 m².
- Bygning 3 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 49 m².
- Bygning 4 – Anden bygning til landbrug mv. på 146 m².
- Bygning 5 – Lade til foder, afgrøder mv. på 80 m².
- Bygning 6 – Udhus på 27 m².

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Støjbelastet areal (jf. kort 2).
- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer. Højlandet er defineret ved sit



meget kuperede terræn, og er i modsætning til bevaringsværdige landskaber, robuste overfor større forandringer.

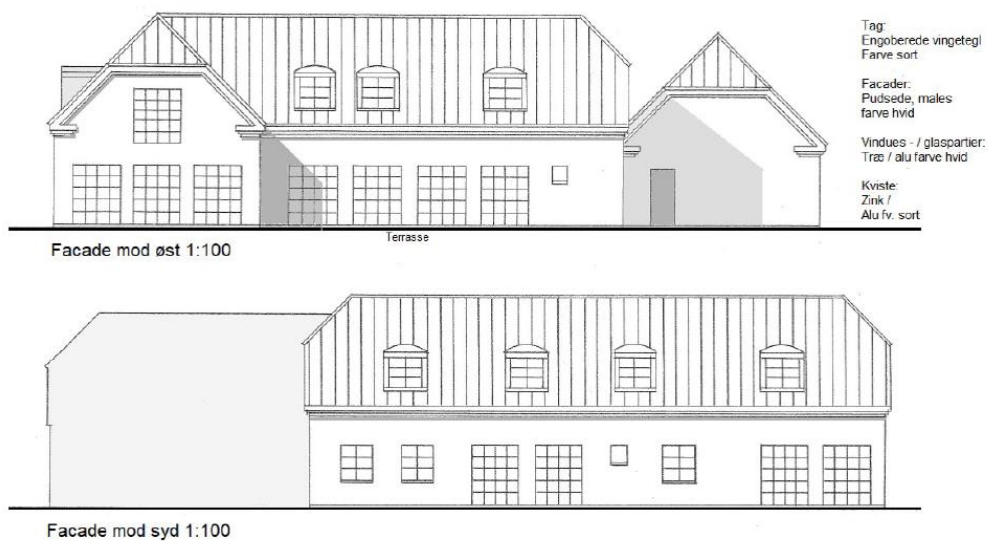
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Område hvor skovrejsning er uønsket.
- Et friluftsområde.

På ejendommen findes beskyttede sten- eller jorddiger (jf. kort 6) og i henhold til Museumsloven § 29 a, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 – Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – Delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne. Der ligger mange spredte gårde og landejendomme i delområdet, men kun få egentlige landsbyer, hvilket medvirker til at gøre landskabsoplevelsen ensartet. Ny spredt bebyggelse bør undgås i området og der bør samtidig arbejdes for, at eventuelle overflødige bygninger fjernes.



Kort- og billedmateriale



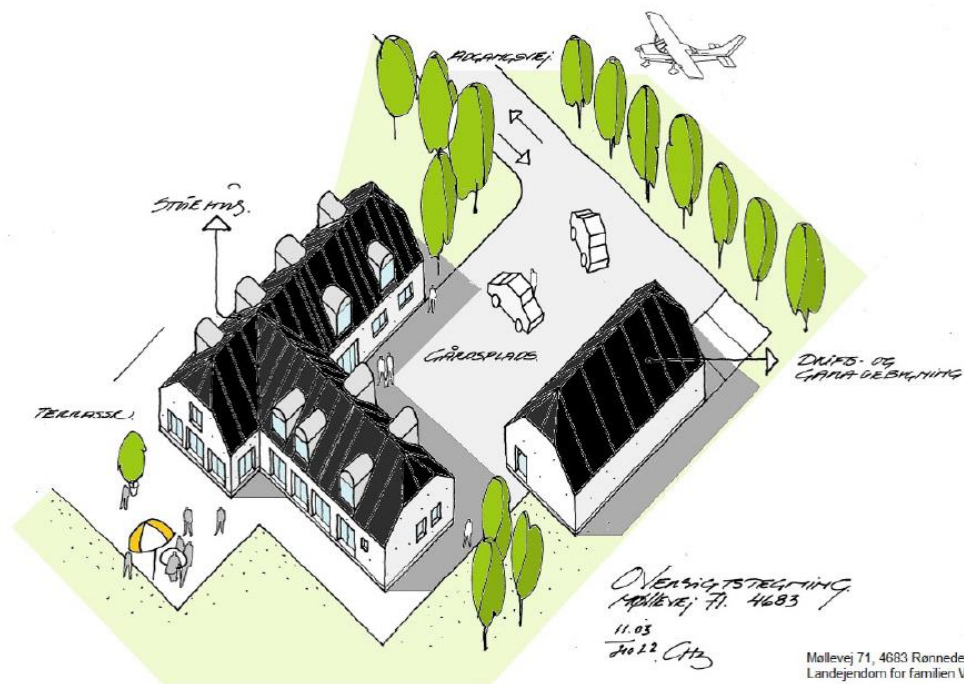
Møllevvej 71, 4683 Rønnede
Landejendom for familien Würtz
Dato: 14-03-2022 Sag: 22.394 Tegn.nr.: 07
CHS ARKITEKT
T: 59207117 E: chb@chbark.dk

Billede 1 – Facadetegning



Billede 2 - Ønsket placering af hus ved læbælte

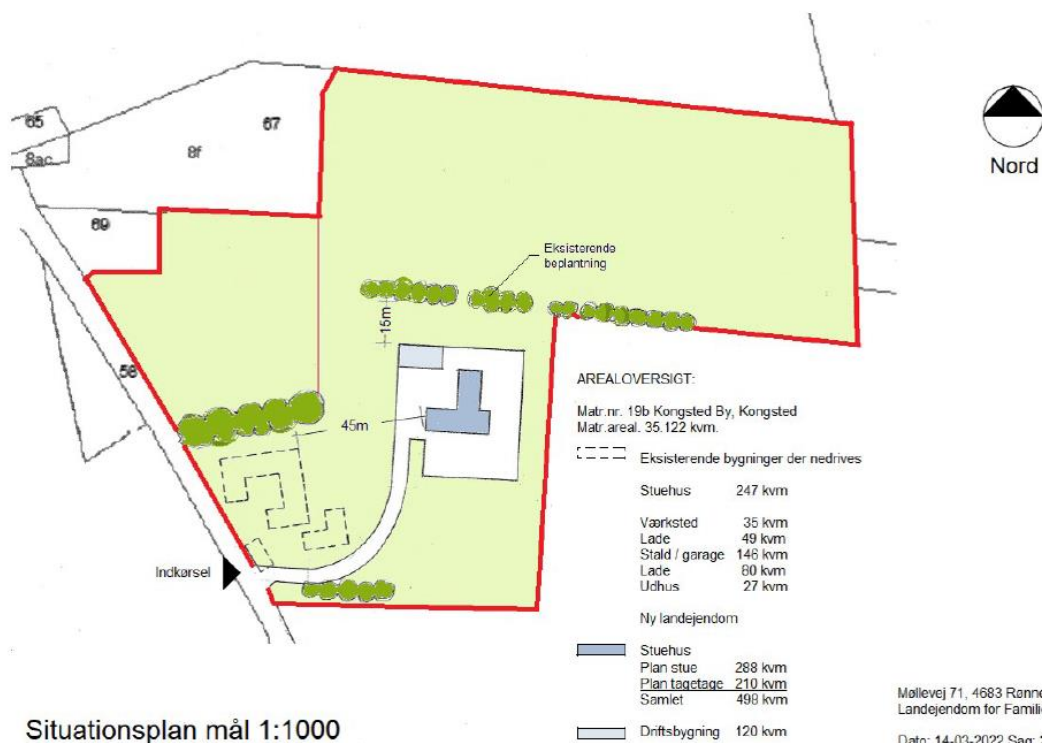




Oversigtstegning

Møllevvej 71, 4683 Rønnede
Landejendom for familien Würtz
Dato: 14-03-2022 Sag: 22.394 Tegn.nr.: 03
CHB ARKITEKT
T. 59207117 E. chb@chbark.dk Tegn.nr.: 03

Billede 3 - Oversigtstegning



Situationsplan mål 1:1000

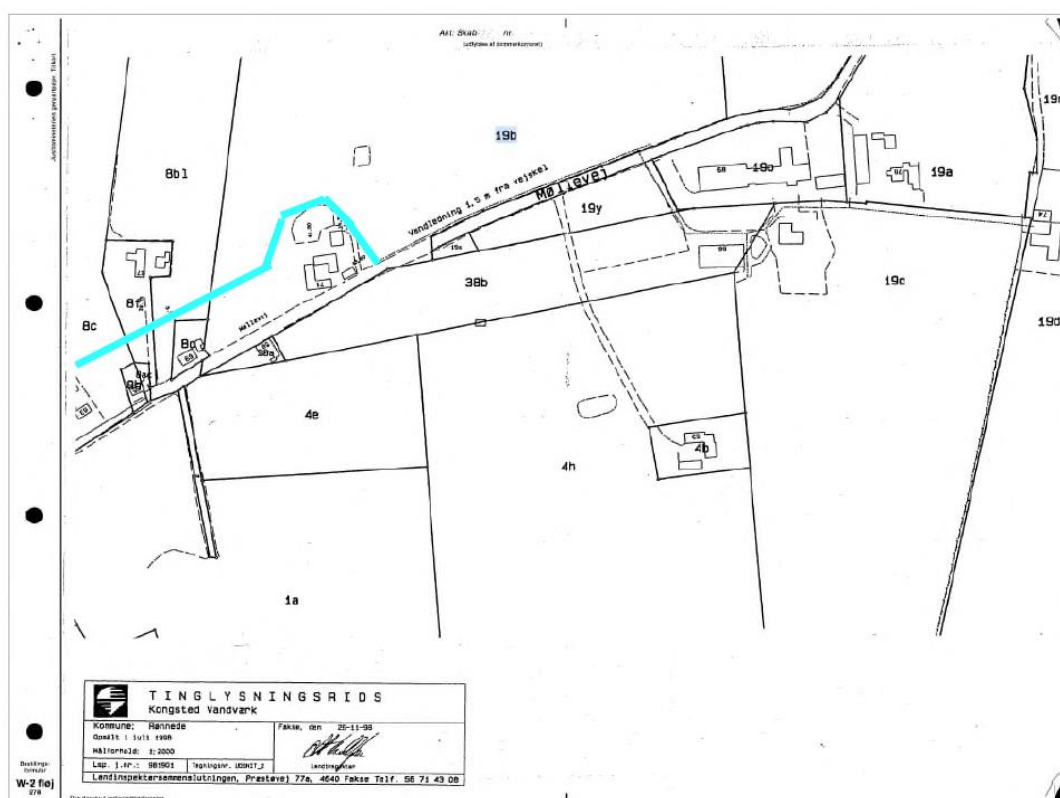
Møllevvej 71, 4683 Rønnede
Landejendom for Familien Würtz
Dato: 14-03-2022 Sag: 22.394 Tegn.nr.: 02
CHB ARKITEKT
T. 59207117 E. chb@chbark.dk

Kort 1 - Situationsplan med afstand til eksisterende bebyggelse





Kort 2 - Luftfoto med støjzone markeret med blåt



Kort 3 - Tinglyst vandledning fra Kongsted Vandværk optegnet med turkisblå. Tinglysningsridset fremgår på side 31 af tinglysningsakt 27_L_565 på ejendommens side i tingbogen





Kort 4 - Foreslåede placering af hus, med tinglyst vandedledning indtegnet



Kort 5 - Flere huse i området er trukket tilbage fra vejen - ansøgt placering vist med grøn rektangel



Kort 6 - Beskyttede sten og jorddiger markeret med gule streger

Faxe Kommunes vurdering

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5u og §§ 36-38. Det vurderes ikke, at den ansøgte bolig falder under nogle af undtagelsesbestemmelserne, og den kræver derved landzonetilladelse.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser.

Ved landzonetilladelse til etablering af helårsboliger, gives der efter praksis hovedsageligt tilladelse, hvis den nye helårsbolig er i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse. Dette er for at tilgodese princippet om sammenhængende bebyggelse med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives landzonetilladelse til husets placering, trods den længere afstand til eksisterende bygningsmasse for, at huset kan komme ud af støjzonen fra vejen og undgå grundens vandledninger.

Ved samtale med Kongsted Vandværk af d. 03. maj 2022, anbefaledes det, at man byggede med god afstand til vandledningen.

Det fremgår af landzonetilladelsen, at grundens eksisterende bygningsmasse skal nedrives umiddelbart efter, at det nye hus står færdigt.



Dette er vurderet nødvendigt for at undgå at bebyggelsen på grunden fremstår spredt, når det nye hus og garage står færdigt.

Ved besigtigelse på grunden d. 03. maj 2022, er der taget stilling til den ønskede placering af det nye hus i forhold til den landskabelige påvirkning. Det vurderedes, at der ved den tænkte placering er taget højde for omgivelsernes påvirkning, da huset vil ligge i læ af beplantning mod nord (jf. billede 2). Ejerne fortalte også, at de agtede at lade beplantningen ud mod vejen blive, som ses på kort 2.

Dertil vil huset være placeret lavt i terrænet i forhold til den nuværende bygningsmasse.

I området er der flere huse som er trukket tilbage fra vejen, hvorfor det ikke vurderes, at det vil have negativ indvirkning på en bestemt struktur i bebyggelsen langs vejen (jf. kort 5).

Dertil vurderes det, at længehuset med saddeltag, og en garagebygning i samme stil, er i overensstemmelse med den traditionelle byggestil på landet.

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

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.

