



Kopi – Original send til ansøger og ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 9. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29977-22

Landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon Murerstrædet 1, 4640 Faxe

Ejendommen: Matr.nr. 1h Roholte, Orup By
Beliggende: Murerstrædet 1, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 2. december 2022 modtaget din ansøgning om at opstille midlertidig campingvogn imens nyt stuehus bygges.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opstille midlertidig campingvogn imens nyt stuehus bygges.

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 9. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. 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:

- Beboelsespavillonen skal være fjernet om senest 3 år fra landzonetilladelsen er gældende.
- Beboelsespavillonen skal være fjernet senest 3 måneder efter det nye stuehus på ejendommen tages i brug.

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

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

Der er d. 2. december 2022 ansøgt om at opstille en midlertidig campingvogn på ca. 15 m² på matriklen, som den kommende ejer kan bo i, imens det nye hus bygges. Ansøger forventer at campingvognen skal stå der i op til 3 år. Ved en eventuel tilladelse, vil der blive stillet vilkår om, at den fjernes igen når det nye hus står færdigt.



Figur 1 - Omtrentlig placering af beboelsespavillonen

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 788 m² jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 400-3 for Orup landsby, delområde A. Lokalplanens formål er blandt andet at sikre bebyggelsens landsbykarakter gennem retningslinjer for fremtidigt byggeri, om- og tilbygninger.

For delområde A gælder særligt for beboelsesejendommene;

”§ 3.1 – Området må med nedenævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til andet.”

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Orup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at der forskellige steder i landsbyen findes store enkeltstående træer bl.a. ved gadekæret, som er med til at præge bybilledet positivt. Disse træer skal så vidt muligt bevares og bybilledet skal søges styrket gennem

nyplantning af træer ved gadekære. Dertil er landsbyen udlagt som åben lav bebyggelse med blandet bolig og erhverv.

Ligeledes ligger ejendommen på grænset mellem område 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 - og område 9 Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. I område 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 – gælder særligt at 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.

I område 9 Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 – gælder særligt at overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af bebyggelse til boligformål – selvom for en kortere tidsperiode – kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Faxe Kommune vurderer at opstilling af en campingvogn til beboelsesformål i op til 3 år, alt imens nyt stuehus bygges er i overensstemmelse med gældende lokalplan, samt de formål der skal varetages ved planlovens landzonebestemmelser.

Der er stillet som vilkår, at campingvognen skal være fjernet igen senest 3 måneder efter det nye hus står færdigt, eller senest om 3 år fra gyldigheden af denne landzonetilladelse.

Ved at stille krav om, at campingvognen fjernes igen, sørges for, at der efter endt projekt kun er én boligenhed på ejendommen.

Projekt vedrørende udformning af stuehus afventer endelig ansøgning.

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 naboorientring 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:

- Ejer af ejendommen
- 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.