



Sendt til ansøger

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxe kommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxe kommune.dk

Dato: 18-07-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29481-19

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til nyt klubhus

Ejendommen: Matr.nr. 57b Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Nymarksvej 30, 4683 Rønnede

Du har den 16. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt klubhus til Østsjælland Flyveklub på ovenstående adresse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt klubhus som ansøgt.

Faxe Kommune giver samtidig dispensation fra lokalplan 1200-11 til at bygge det nye klubhus i 2 etager med fladt tag og til at opnå en samlet bebyggelsesprocent for området på 2,4 %.

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år. Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19, stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 18. juli 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. august 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelse og dispensation er betinget af følgende vilkår:

- *Facadefarven på det nye klubhus bliver tilnærmelsesvis den samme lyse farve som facadefarven på de eksisterende hangarer.*

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.*
- *Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden, hvis der etableres flere toiletter og/eller flere køkkener end der er på ejendommen i dag. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062*

Byggesagen er ansøgt og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse. Spildevandssagen er endnu ikke påbegyndt.



Ejendommen i dag

Ejendommen er ejet af foreningen Øst-Sjællands Flyveklub, som har drevet flyveklub fra stedet siden 1969. Det nuværende klubhus på ejendommen er et gammelt bindingsværkshus, der jf. BBR er opført i 1883. Flyveklubben har i mange år ønsket at udskifte klubhuset, da det dels er utidssvarende, koldt og ikke har tilstrækkelig kapacitet.

Det meste af flyveklubbens område er lokalplanlagt i 1984 med lokalplan 1200-11. Planen udlægger området til flyveplads for udøvelse af svæveflyvning, motorsvæveflyvning og i begrænset omfang motorflyvning. Den har ligeledes som formål, at der i området kan opføres byggeri med naturlig tilknytning til klubbens aktiviteter, "bl.a. hangarer, garager, værkstedsbygninger, klubhus, weekend-/overnatningshytter"

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 16,7 ha. Heraf er de 14,7 ha omfattet af lokalplanen for flyveklubben. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hangar til fly på 1287 m²
- Bygning 2 – Bygning til transportvogne på 543 m²
- Bygning 3 – Klubhus på 222 m²
- Bygning 4 – Værkstedsbygning på 294 m²
- Bygning 5 – Flyhangar på 168 m²
- Bygning 6 – Udhus på 20 m²
- Bygning 7 – Udhus på 22 m²

Ud over ovenstående er der et antal weekend-/ og overnatningshytter på ejendommen. Jf. lokalplanen er der 30 byggefeltet til sådanne hytter og en maksimalt tilladt størrelse på 25 m². Det er ikke alle byggefeltene der er i brug, da det enkelte medlem selv ejer hytten, og skal fjerne den fra ejendommen, hvis de stopper som medlem af flyveklubben. Det samlede potentielle hytteareal er således 750 m².



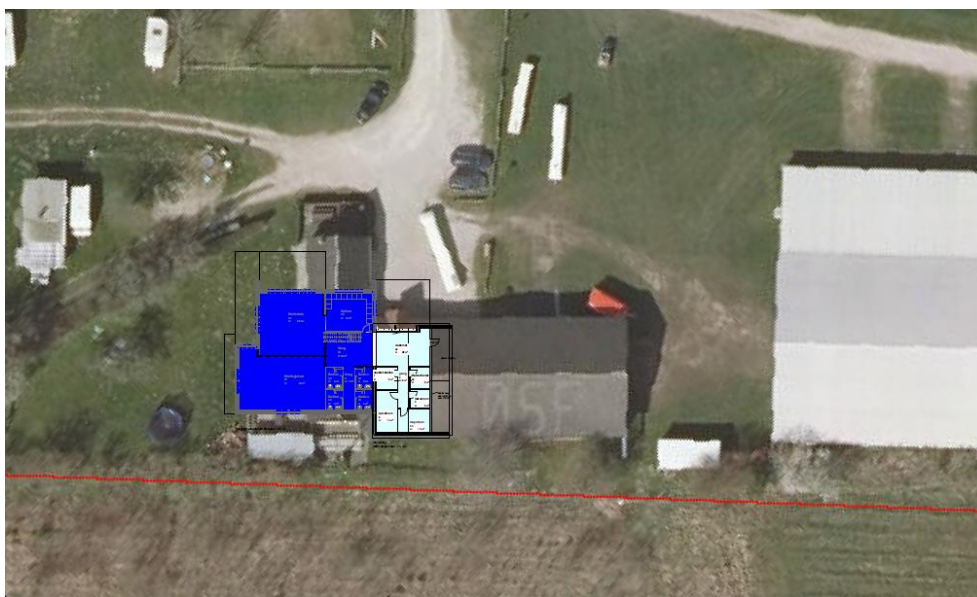
Kort 1 – Kortet viser svæveflyveklubbens bygninger i dag.

Det ansøgte projekt

Der er ansøgt om et nyt klubhus i to plan med fladt tag. Huset skal erstatte det nuværende klubhus, som nedrives. Bygningen vil blive 6,5 meter høj og få et samlet etageareal på 404m², fordelt på 217 m² i stueetagen, 161 m²



på førstesal og 26 m² overdækkede terrasser. Bygningens facader vil blive beklædt med lyse klinkstålplader mens taget beklædes med tagpap. Bygningens placering kan ses på kort 2 mens facaden kan ses på figur 1.



Kort 2 – Kortet viser placeringen af det nye klubhus med mørk blå i forhold til de eksisterende bygninger på ejendommen. Bygningen markeret med lys blå er en eksisterende mellembygning mellem klubhus og værksted, som bibeholdes.



Figur 1 - Facade på det nye klubhus set fra vest.

Klubhuset skal indeholde funktioner som briefinglokale, klublokale, køkken, toiletter, teorilokale, simulatorrum, bestyrelseslokale og materialerum.

Klubben har i dag cirka 100 aktive medlemmer og i alt cirka 180 indmeldte. Samtidig driver de en flyveskole, hvortil klubhuset bruges som undervisningslokaler.

I forbindelse med ansøgningen om nyt klubhus var Faxe Kommune på besigtigelse på ejendommen, for at vurdere projektets nødvendighed og dets indvirkning på omgivelserne.



Ejendommens udpegninger

Området er dækket af kommuneplanramme Å-R5, der udlægger området til rekreativt område for friluftsmål herunder svæveflyvning, motorsvæveflyvning og motorflyvning for slæb.

Lokalplan 1200-11 for området udlægger ligeledes området til svæveflyveklubben. Det nye klubhus ønskes opført i lokalplanens delområde B, som også er udlagt til: *"Hangarer, garager for jordmateriel, herunder startanordninger, bugserertraktorer, wirehentere, græsslåmaskiner o. lign., værksteder, portnerbolig, klubhus og toiletter."* For ny byggeri foreskriver lokalplanen blandt andet, at:

- Der må bygges op til en bebyggelsesprocent på 2 % for hele lokalplanområdet.
- Bygninger i delområde B må ikke være højere end 8 meter.
- Bygninger i delområde B må maksimalt opføres i en etage med udnyttelig tagetage.
- Der må ikke anvendes materialer udvendigt på bygninger, som kommunalbestyrelsen finder skæmmende.

Ud over ovenstående dækkes ejendommen ikke af yderligere udpegninger i Faxe Kommuneplan 2013 eller af beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen halvt i karakterområde 5 og halvt i karakterområde 10. I begge områder bør spredt bebyggelse undgås.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer fra to naboer til projektet.

Kommentarerne omhandler:

- Lokalplanens formålsparagraf og typen af fly på flyvepladsen
- Støjgener fra brug af motorfly
- Byggemuligheder jf. lokalplanen
- Frygt for, at et større klubhus vil give øgede flyvninger og dermed øgede nabogener.
- Campingvogne på pladsen

Lokalplanens formålsparagraf foreskriver blandt andet:

- at det af planen omfattede område anvendes til flyveplads for udøvelse af svæveflyvning, motorsvæveflyvning og i begrænset omfang motorflyvning fortrinsvis i forbindelse med slæb af svævefly
- at flyslæb fortrinsvis skal ske ved østlige vindforhold

Naboerne oplever et øget brug af motorfly inden for de seneste år, og beder kommunen håndhæve ovenstående paragraffer fra lokalplanen. Det er imidlertid Faxe Kommunes vurdering, at typen af fly og antallet af flyvninger ikke kan håndhæves efter planloven. Brugen af flyvepladsen bør i stedet varetages gennem en miljøgodkendelse¹ og de fremsendte kommentarer og opgørelser vil blive taget med i den kommende udarbejdelse af en sådan. De er allerede fremsendt til kommunens miljøafdeling.

Naboerne kommenterer på, at lokalplanen giver mulighed for "byggeri i begrænset omfang" og byggeri i halvandet plan. Det ansøgte passer efter

¹ (BEK nr. 1317 af 20/11/2018)

deres vurdering ikke ind i landskabet i arkitektonisk fremtoning og størrelse. Faxe Kommunes vurdering af dette kan læses i nedenstående afsnit.

Naboerne udtrykker bekymring for, at aktiviteten på pladsen og antallet af flyvninger vil blive øget som følge af opførelsen af et nyt klubhus. Faxe Kommune vurderer, at da området er udlagt til flyveplads i kommune- og lokalplan og har været brugt til dette formål siden 1969, er det forventeligt, at området vil blive ved med at udvikle sig som flyveplads. Som ovenfor nævnt, vil flyvemængden og støjen skulle reguleres ved udarbejdelse af en miljøgodkendelse for flyvepladsen.

Forholdet omkring, hvorvidt der er opstillet campingvogne på pladsen i vinterperioden vurderes ikke at være relevant for sagsbehandlingen af et nyt klubhus på ejendommen.

Faxe Kommunes vurdering

Arealet, hvor det nye klubhus ønskes opført har siden 1969 været benyttet af flyveklubben. I 1984 blev der udarbejdet en lokalplan, som blandt andet havde som formål at muliggøre et nyt klubhus. Det nye klubhus opføres med samme placering som det gamle og inden for det delområde i lokalplanen, som er udlagt til ny bebyggelse, herunder klubhuset. Samtidig er faciliteter for en flyveklub en arealanvendelse, som ikke umiddelbar kan henvises til byzone.

Det ansøgte klubhus kræver dog dispensation fra lokalplanen på to områder. Dels overskrides den tilladte bebyggelsesprocent for området og dels kan bygningen jf. lokalplanen ikke opføres i to plan.

Hvad bebyggelsesprocenten angår, er denne allerede overskredet for området, hvis man medregner en fuld udnyttelse af muligheden for at opstille weekendhytter på arealet. I det tilfælde er bebyggelsesprocenten i dag på 2,2 for lokalplanområdet som helhed. Hvis det nuværende klubhus nedrives og erstattes af det ansøgte, vil bebyggelsesprocenten blive 2,4 %. Faxe Kommune vurderer, at der kan gives dispensation fra lokalplanen til denne overskridelse på 0,4 procentpoint, da:

- der vurderes at være behov for et nyt tidssvarende klubhus
- da bygningen med en placering ved siden af de eksisterende store hangarbygninger ikke vil være dominerende i landskabet
- da der ikke er væsentlige natur- og landskabsinteresser der taler imod projektet.

I lokalplanen er der lagt op til et byggeri i ét plan med udnyttelig tagetage, hvilket er den traditionelle byggestil til boliger i det åbne land. Faxe Kommune har ved på besigtigelse på ejendommen vurderet, at flyvepladsen i dag ikke fremstår som traditionel landzone. På pladsen er der flere større hangar- og værkstedsbygninger. De har alle fladt tag eller en taghældning på væsentligt mindre end de traditionelle 45 grader. Bygningerne er for størstedelen holdt med lyse yderbeklædninger. Byggeriet har således et sammenhængende udtryk, som ikke leder tanken over på traditionelt landbyggeri. En bygning i to plan med fladt tag vil ikke blive højere end tagryggen på den eksisterende værkstedbygning ved siden af. På den baggrund vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til et byggeri i 2 plan med fladt tag.

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.

Spørgsmålet om støj og brugen af bestemte typer fly på flyvepladsen vil blive behandlet i forbindelse med kommunens sideløbende sag om Miljøgodkendelse til flyvepladsen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er blevet sendt til ejerne af:

- **Nymarksvej 32**
- **Snedén 14**



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.