



Sendt til ansøger

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 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 09-09-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29479-19

Landzonetilladelse til nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 14c Leestrup By, Kongsted
Beliggende: Skovholmvej 32, 4640 Faxe

Du har den 7. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ovenstående ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ovenstående ejendom, 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 9. september 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. oktober 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.

Byggesagen behandles i forlængelse af klagefristens udløb.

Der gøres ligeledes opmærksom på, at den ansøgte helikopterlandingsplads behandles selvstændigt, og at der derfor ikke er givet tilladelse til at anlægge denne.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 3 ha. På ejendommen er de tidligere bygninger alle nedrevet med undtagelse af en åben halmlade på 256 m². Inden nedrivning var der jf. BBR følgende bygninger på ejendommen:





Figur 2 – Eksempel på facade set fra sydøst.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet". I Højlandet skal udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer sikres og større tekniske anlæg så vidt muligt undgås. Samtidig ligger ejendommen inden for kystnærhedszonen med en afstand på ca. 2 km til kysten. På grund af ejendommens høje placering i landskabet, er der kig til Præstø Fjord fra ejendommen, trods afstanden til kysten.

Nord og øst for ejendommen ligger den mindre skov Smedevænge. På grund af skoven er ejendommen dækket af skovbyggelinje og der er beskyttede skovdiger i både ejendommens nordlige og østlige skel.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i karakterområde 10 "Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab", delområde M2. For bebyggelse i dette område gælder særligt:

"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."

Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen er en landbrugsejendom er der bopælspligt på ejendommen. Det er derfor landbrugsmæssigt nødvendigt for ejendommen at have et stuehus. Landbrugsmæssigt nødvendige bygninger kræver ikke landzonetilladelse. Efter hidtidig praksis betragtes stuehuse dog kun som landbrugsmæssigt nødvendige op til 250 m². Det ansøgte hus i denne sag er væsentligt over 250 m² og samtidig er der tale om en mindre landbrugsejendom. Der er derfor Faxe Kommunes vurdering, at det ansøgte stuehus ikke er landbrugsmæssigt nødvendigt.

I forbindelse med sagsbehandlingen har Faxe Kommune været ude og besigtige ejendommen. Ejendommen ligger skjult fra indkig fra nord og øst på grund af skoven Smedevænge, mens der mod sydøst er kig til Præstø Fjord og mod syd og vest er kig ud over et åbent og kuperet landskab. De



spredte ejendomme i området er overvejende bygget i den traditionelle byggestil med 1½ plan og 45 graders taghældning. Der kan dog også ses andre typer boliger fra ejendommen, herunder 1-plans parcelhuse med lavere taghældning.

Når først man har bygget et hus i landzonen, kan man til og ombygge dette op til 500 m² uden, at det kræver landzonetilladelse. Således kan man ændre væsentligt på den oprindelige arkitektur på et hus. Kommunen skal tage dette i betragtning, hvis der stilles arkitektoniske krav til nyt byggeri.

Selvom boligen opføres inden for skovbyggelinjen, så flyttes byggeriet ikke tættere på skoven end de tidligere bygninger på ejendommen. Samtidig bliver bygningsmassen samlet set mindre inden for skovbyggelinjen. Faxe Kommune vurderer derfor, at projektet kan tillades inden for skovbyggelinjen.

Faxe Kommune vurderer, at der i denne konkrete sag ikke bør stilles arkitektoniske krav til et nyt hus på ejendommen. Det skyldes:

- At den samlede bygningsmasse på ejendommen bliver mindre ved projektet end tidligere.
- At der kunne opføres et mindre hus uden landzonetilladelse (som landbrugsmæssigt nødvendigt), og dette herefter kunne udvides op til 500 m², ligeledes uden landzonetilladelse.
- At der ses flere boliger i området, som har en arkitektur, der ikke er klassisk for det åbne land.
- At ejendommen ligger skjult for indsyn fra to retninger.
- At området ikke har så væsentlige landskabsmæssige interesser, at der bør stilles særlige arkitektoniske krav til byggeriet.

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 modtaget kommentarer fra en naboejendom. Naboen kommenterer særligt på, at byggestilen ikke passer ind i området, og at en helikopterlandingsplads vil forstyrre natur, skov og jagtinteresser. Faxe Kommune har redegjort for overvejelser i forhold til arkitektur i ovenstående afsnit, mens overvejelserne omkring helikopterlandingspladsen tages med i sagsbehandlingen af denne.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til beboere på følgende ejendom:

- **Skovholmvej 19**



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

