



Kopi – Original er sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. november 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-267-24

Landzonetilladelse til indretning af fire boligenheder

Ejendommen: Matr.nr. 3a, St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Lægårdsvej 8B, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 2. oktober 2024 modtaget din ansøgning om indretning af fire boligenheder i eksisterende bolig.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at indrette fire boligenheder i eksisterende bolig 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 21. november 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. december 2024. 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:

- Inden færdigmelding skal der være etableret en spildevandsløsning.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

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

Faxe Kommune modtog d. 25. oktober 2024 en ansøgning om indretning af fire boligenheder i ejendommens bygning 1 (Stuehuset jf.BBR).

Bygningen er 260 m² med et samlet boligareal på 423 m².

Ansøger ønsker at indrette fire mindre boligenheder på henholdsvis:

- Lejlighed 1: Ca. 87 m²
- Lejlighed 2: Ca. 113 m²
- Lejlighed 3: Ca. 107 m²
- Lejlighed 4: Ca. 91 m²

Alle lejligheder bliver installeret med eget bad og køkken.



Figur 1 - Tegning over hvordan bygningen er indrettet i dag



Figur 2 - Ønsket indretning af udearealer

Ejendommen har ifølge lokale beboere tidligere været benyttet til lejrskole og til systue.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 4375 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 260 m² med et samlet boligareal på 423 m²
- Bygning 2: Udhus på 117 m²

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

- En del af den afgrænsede landsby Spjellerup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur. De åbne tofter langs Lægårdsvej bør bevares, og der skal ikke være mulighed for udstykning. Der bør ikke foretages udstykninger langs Smerupvej, og områdets byggeskik bør respekteres ved nyopførelser og renoveringer. Der kan åbnes op for huludfyldning langs Spjellerupvej, dog ikke omkring kirken. Bepantningen i området omkring og nord for kirken er - sammen med de omkringliggende græsarealer og de store grønne arealer mellem bebyggelsen langs Vemmetoftevej og Lægårdsvej - med til at bibringe byen et særpræg, som bør bevares.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Et område med særlig kulturhistorisk bevaringsværdi

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal

vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.

Faxe Kommunes vurdering

I henhold til Planlovens § 35 stk. 10 kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse efter § 35 stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan opnås landzonetilladelse til at indrette mindre boligenheder i bygningen.

Dette er begrundet med, at der er tale om en større bygning som tidligere har været benyttet til, blandt andet, lejrskole, som har en karakter, størrelse og udformning der egner sig til opdeling i mindre enheder. Det vil formentlig bidrage til, at bygningen vedligeholdes og ikke forgår.

Derudover ligger Lægårdsvej 8b i den afgrænsede landsby, Spjellerup, hvor områdets byggeskik skal respekteres og så vidt muligt bevares. Projektet er i overensstemmelse med denne vision, da der ikke ændres i byggeskikken eller udstykket, samtidig med, at bosætningen i området understøttes.

Der er separatkloakeret i området.

Det er en betingelse for tilladelsen, at bygningen ikke væsentligt til- eller ombygges udvendigt.

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

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

Du bør kontakte Faxe Forsyning på 70260207 eller på post@faxeforsyning.dk vedrørende tilslutningsbidrag eller andre eventuelle forhold du bør være opmærksom på ved opdelingen af boligen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

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 MitID. 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.