



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 24. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-73-25

Landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger

Ejendommen: Matr.nr. 11, Jyderup By, Faxe
Beliggende: Jyderupvej 2, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 25. februar 2025 modtaget ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens nyt hus bygges.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens nyt hus 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 24. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. maj 2025. 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:

Bolig

- Det gamle hus (bygning 1, jf. BBR), er nedrevet senest 6 måneder efter det nye hus er færdigmeldt og modtager ibrugtagningstilladelse. Der skal fremsendes fotodokumentation til landzone@faxekommune.dk
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund.
- Inden færdigmelding skal der være etableret en godkendt spildevandsløsning.

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.

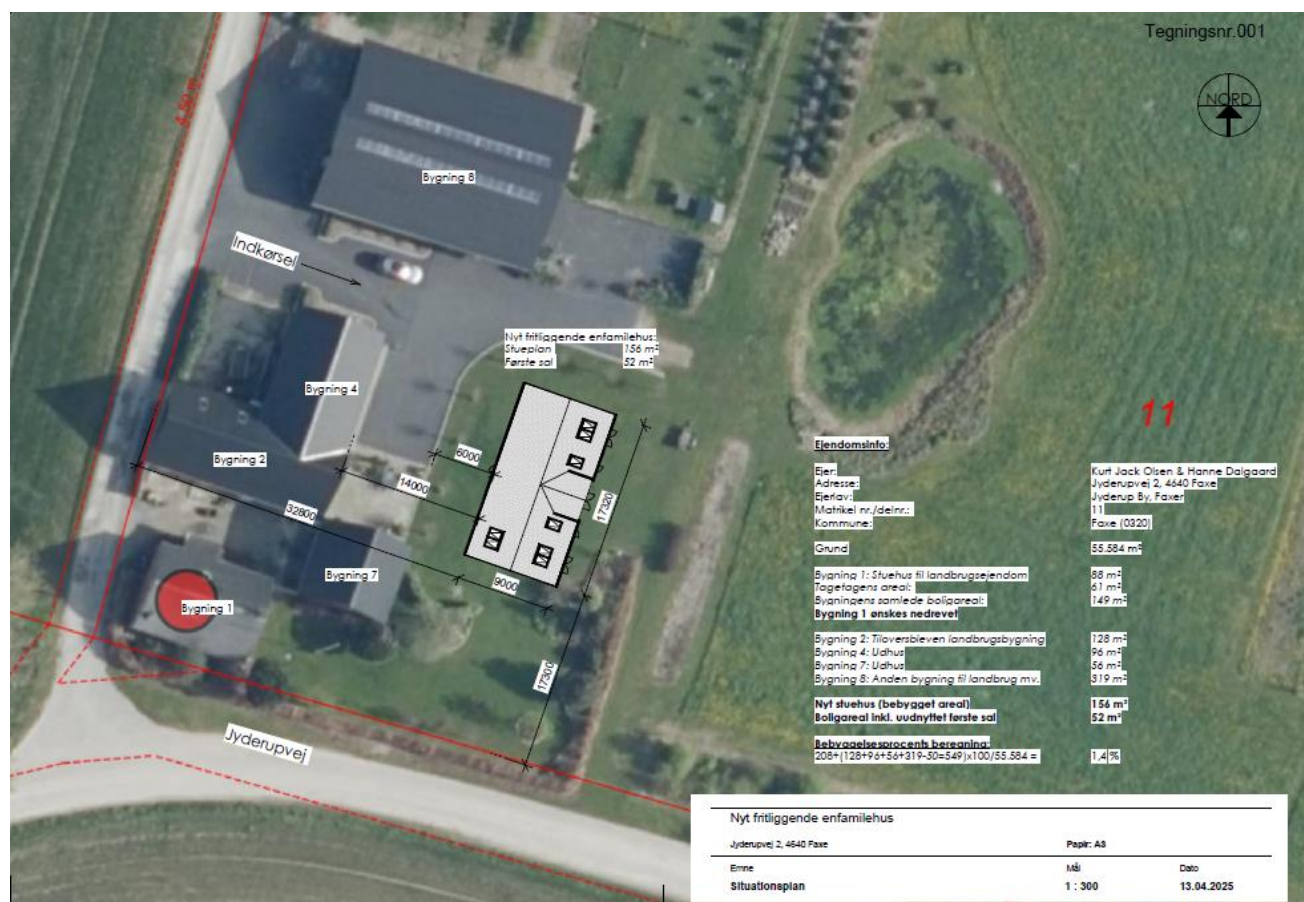
Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 25. februar 2025 modtaget en din ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ejendommen Jyderupvej 2, 4640 Faxe, alt imens det nye stuehus bygges. Da der er tale om en landbrugsejendom, kræver det nye stuehus ikke landzonetilladelse, da det er erhvervsmæssigt nødvendigt for at kunne opretholde bopælspligten på ejendommen i henhold til landbrugslovens § 9. Det nye hus bliver cirka 156 m² boligareal samt 52 m² uudnyttede tagetage

Det gamle stuehus bibeholdes under opførslen af det nye stuehus og skal rives ned seneste 6 måneder efter ibrugtagelse af nyt stuehus.



Figur 1: Situationsplan med bygningsnumre og nyt hus markeret med hvid tegning

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Nuværende stuehus til landbrugsejendom – 149 m² - nedrives
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning – 128 m²
- Bygning 4: Udhus – 96 m²
- Bygning 7: Udhus – 56 m²
- Bygning 8: Anden bygning til landbrug mv. 319 m²

Derudover er der på ejendommen opført et fasanbur, beliggende ca. 110 meter fra den eksisterende bebyggelse. Der er ikke meddelt hverken byggetilladelse eller landzonetilladelse til denne opførelse. Lovliggørelsen vil blive behandlet i en særskilt sag.

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde m2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

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.

Faxe Kommunes vurdering

Da der er tale om en landbrugsejendom, kræver det nye stuehus ikke landzonetilladelse, da det er erhvervsmæssigt nødvendigt for at kunne opretholde bopælspligten på ejendommen i henhold til landbrugslovens § 9.

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens det nye hus bygges. Men med vilkår om, at det gamle stuehus skal nedrives efter færdigmelding af det nye.

På den måde sikres det, at der ikke opstår flere boliger på ejendommen og at de landskabelige hensyn i planlovens landzonebestemmelser varetages.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger.

Dette begrundes med, at der stilles vilkår om, det gamle hus nedrives **senest 6 måneder**, fra det nye er færdigmeldt. Derved sikres det, at der ikke ender med at være to boliger på ejendommen.

Følges dette vilkår ikke, vil ejer modtage et varsel om påbud, efterfulgt af et påbud om at nedrive det gamle hus.

Følges det påbud ikke, kan sagen blive overdraget til politiet.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, nærmeste område er Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund ca. 5,5 km fra ejendommen. og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Nærmeste bilag IV art er hasselmus som er observeret ca. 350 meter mod nord fra projektområdet ifølge arter.dk. Men siden området mellem observation og projektområdet er åbne marker og haver samt spredt bebyggelse vurderes det ikke at have indvirkning på hasselmus.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne. Dette er begrundet med den store afstand til naboer, og at der kun for en kort stund vil være to boliger på ejendommen.

Forhold du skal være opmærksom på

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Laust Dahl Larsen
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.