



Kopi – Original er sendt til ansøger

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: 28. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-250-24

Landzonetilladelse til ekstra boligenhed på gammel skole

Ejendommen: Matr.nr. 4e, Tågerup By, Alslev
Beliggende: Tågerupvej 29, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 18. februar 2025 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ekstra bolig i tiloversbleven bygning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af ekstra bolig i tiloversbleven bygning.

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 28. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. maj 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Parkering

- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

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.

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062 eller på spildevand@faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 18. februar en ansøgning om at indrette én bolig samt erhverv i ejendommens bygning 1 (jf. figur 1).

Derudover er der ansøgt om lovliggørelse af en lejlighed i ejendommens bygning 2 (jf. figur 1).

Ejendommens bygning 1 har været en landsbyskole som senere har været registreret som forsamlingshus. Bygningen har været benyttet som ferielejligheder.

Ejendommens bygning 2 er skolens gamle toiletbygning, som har været registreret som udhus.

Ejendommens bygning 3 skal fortsat benyttes som garage (jf. figur 1).

Bygning 1 (den gamle skole) må i henhold til Planlovens § 37 stk. 2 tages i brug til mindre håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lagerog kontorformål m.v., hvis:

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- 2) bygninger ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

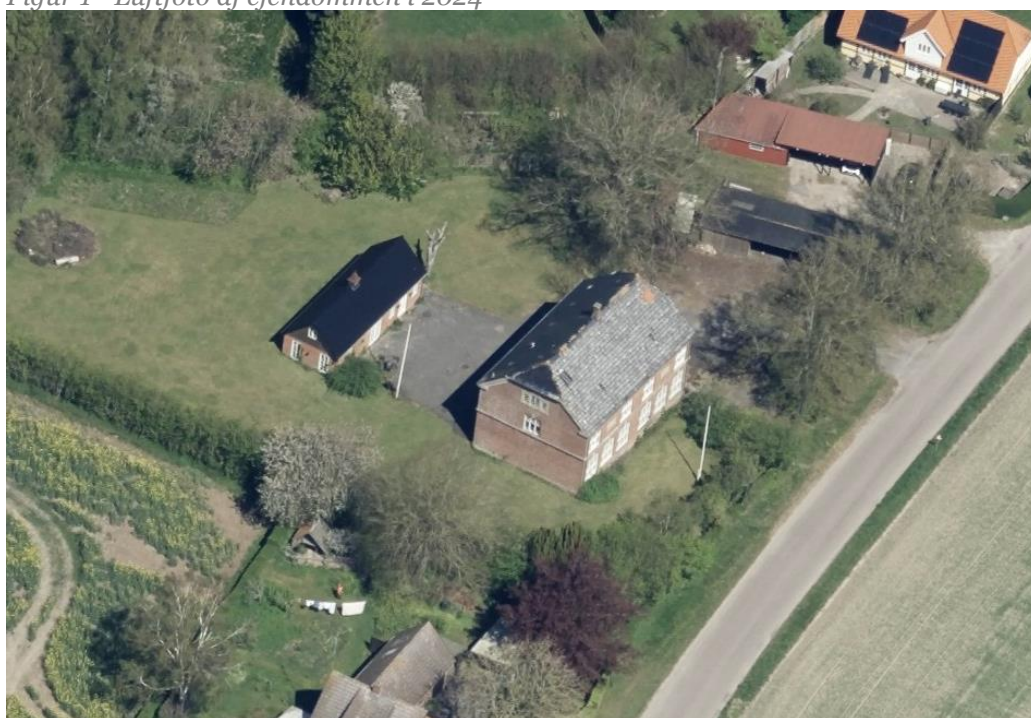
Forinden en eventuel virksomhed kan flytte ind i stueetagen, skal det anmeldes til Faxe Kommune i henhold til Planlovens § 38, så Faxe Kommune kan vurdere om ovenstående kriterier er opfyldt.

Toiletbygningen (bygning 2) som er blevet ombygget til en lejlighed kræver landzonetilladelse, da der er tale om en ændret anvendelse af bygningen.

Bilag



Figur 1 - Luftfoto af ejendommen i 2024



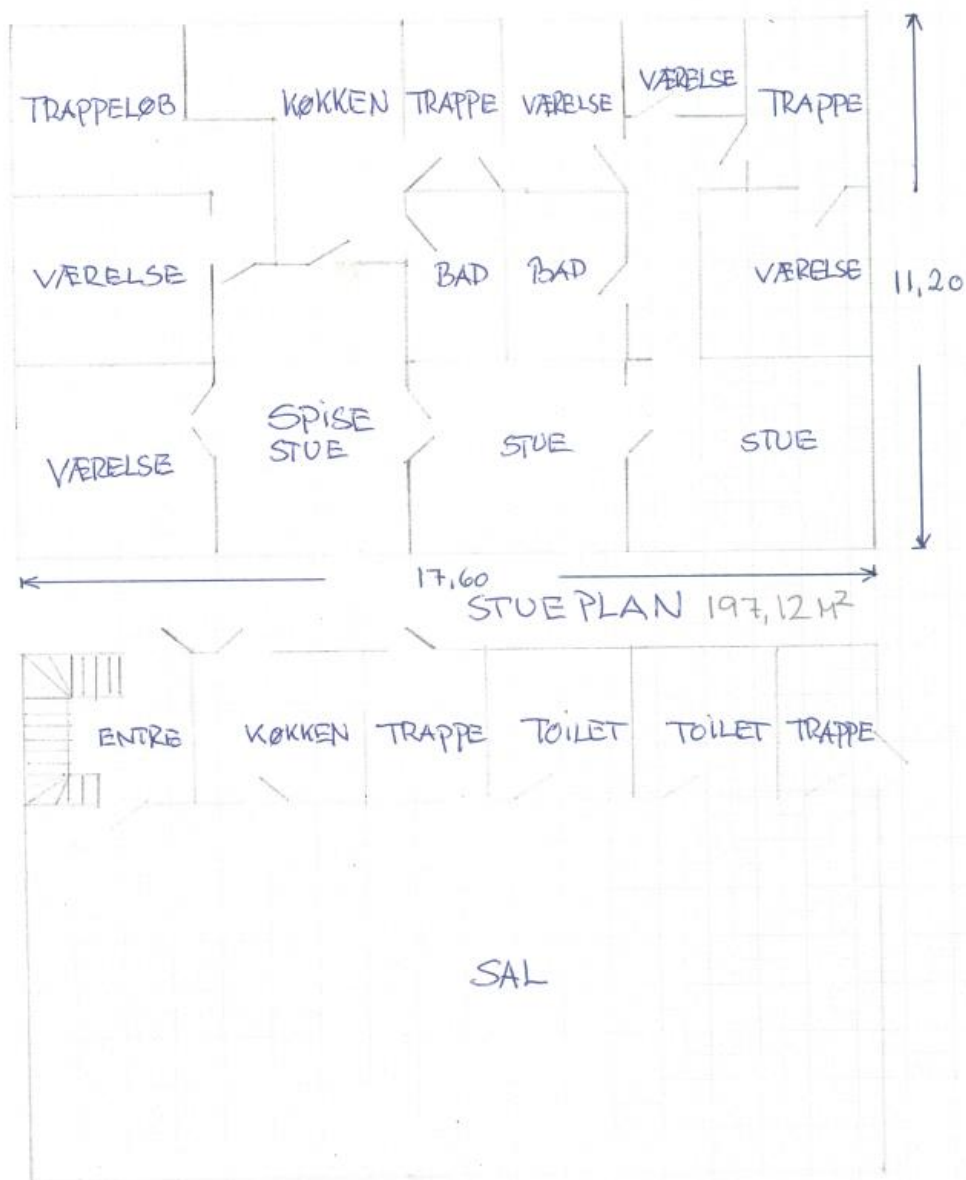
Figur 2 - Luftfoto af ejendommen i 2023

HOVEDHUS TÅGERUPVEJ 29

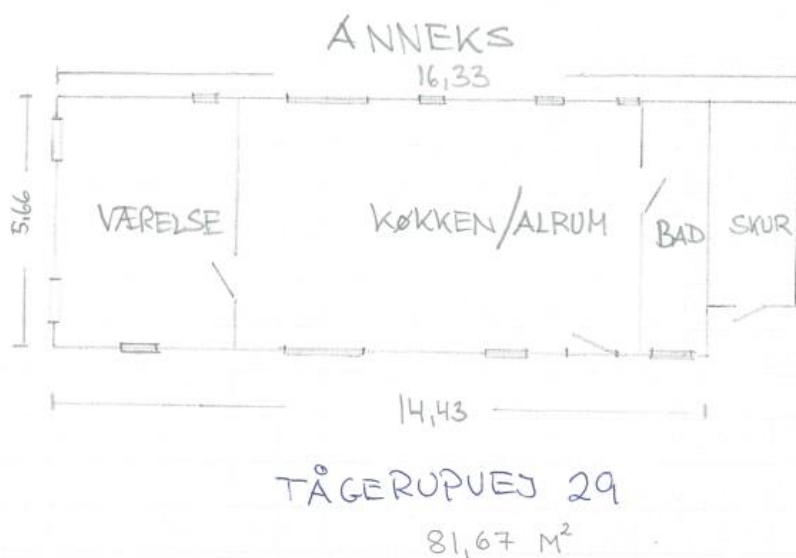
1:100

1. SAL

197,12 M²



Figur 3 - Plantegning af bygning 1



Figur 4 - Plantegning af bygning 2

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 4137 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Forsamlingshus (Gammel landsbyskole) på 196 m² med samlet bebygget areal på 392 m²
- Bygning 2: Udhus (Gammel toiletbygning til landsbyskolen) på 204 m². Det oplyste areal er forkert og skal rettes på BBR.dk. Bygningen er nærmere ca. 100 m².
- Bygning 3: Garage på 75 m²

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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Hillede Skov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse

og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

Faxe Kommunes vurdering

Bygning 1:

Faxe Kommune vurderer, at der må indrettes én bolig samt erhverv i henhold til planlovens § 37 stk. 2.

Den gamle skolebygning er en tiloversbleven bygning der egner sig til formålet.

Erhverv skal anmeldes til landzone@faxekommune.dk i henhold til planlovens § 38 for vurdering af, om vilkårene for etablering overholdes.

Bygning 2:

Der må som udgangspunkt kun være én bolig på ejendomme i landzonen, og vi skal være restriktive med at give tilladelse til flere boligenheder.

Bygningen er skolens gamle toiletbygning, som er ombygget til en bolig. Bygningen er omdannet til bolig uden væsentlige ydre til- og ombygninger, og Faxe Kommune vurderer at bygningen kan sidestilles med andre tiloversblevne bygninger i henhold til planlovens § 37 stk. 2. Da undtagelsesbestemmelsen allerede er udnyttet i bygning 1, kræver det landzonetilladelse at indrette bolig i bygning 2.

Faxe Kommune vurderer at boligen i bygning 2 kan lovliggøres, da der er tale om en ejendom med en særlig historik som skole og som forsamlingshus.

Der har altid været mere aktivitet på denne ejendom end en egentlig beboelsesejendom.

Derudover er der tale om en stor ejendom og en anvendelse af allerede eksisterende bebyggelse. Der opstår derved ikke spredt og uplanlagt bebyggelse som følge af den ekstra bolig i den gamle toiletbygning. Al parkering kan håndteres på ejendommen og den eksisterende overkørsel benyttes.

Derudover er der ikke nogen landskabelige udpegninger som taler afgørende imod.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje kastet af skoven sydøst for ejendommen. Der opføres ikke bygningsmasse imellem skoven og de eksisterende bygninger på ejendommen.

Områdets oplevelse af mange mindre landskabsrum skal beskyttes. Det vurderes ikke, at indretning af bolig i toiletbygningen vil sløre oplevelsen af mange mindre landskabsrum.

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 naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet.

Nabo på Tågerupvej 33 spurgte ind til, hvilke erhverv der kan drives fra Tågerupvej 29.

Faxe Kommunes svar:

Erhverv der ønsker at indrette sig på Tågerupvej 29 skal anmeldes i henhold til Planlovens § 38.

Ved anmeldelsen skal Faxe Kommune påse, at erhvervet overholder vilkårene i Planlovens § 37, herunder at der er tale om mindre erhverv som ikke medfører urimelige nabogener for de omkringboende.

Bygningen må som udgangspunkt tages i brug til mindre håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, samt lagerog kontorformål m.v. hvis;

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- 2) bygninger ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Nabo på Tågerupvej 33
- 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.