



Kopi
Original er sendt til ejendommens ejere

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 13-01-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29476-18

Landzonetilladelse til indretning af 4 ferielejligheder

Ejendommen: Matr.nr. 14c Haslev By, Hasle
Beliggende: Badstedvej 3, 4690 Haslev

Du har den 20. august 2019 søgt om landzonetilladelse til at indrette tre til fire ferielejligheder i en eksisterende bygning, der tidligere har været anvendt til butik, på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette op til fire ferielejligheder i bygning 5 på ovenstående ejendom.

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 og når der er indhentet bygge- spildevands- og udlejningstilladelse.

Afgørelsen er den 13. januar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. februar 2020. 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:

- Ferielejlighederne må kun benyttes til ferieformål. Det vil derfor ikke være tilladt at bebo lejlighederne.

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. Byggetilladelse søges via www.bygogmiljoe.dk
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende spildevandstilladelser kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.
- Udlejningstilladelse fra Erhvervsstyrelsen. Henvendelse vedrørende udlejningstilladelser kan rettes til sommerhusloven@erst.dk. Oplys venligst følgende sagsnummer: 2019-13226.



Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om at indrette 3-4 ferielejligheder til korttidsudlejning i bygning 5 på ejendommen Badstedvej 3, 4690 Haslev. Ejendommens bygninger kan ses på kort 1.

Lejlighederne vil blive på mellem 35 og 65 m² og vil hver få eget bad og toilet. I bygningen vil der ligeledes blive indrettet et teknikrum. Bygningens ydre vil ikke blive ændret i forbindelse med indretningen ud over maling, udskiftning af enkelte paneler og udskiftning af vinduer og døre.

Lejlighederne tænkes udlejet til ferieformål i kortere perioder og det er ikke meningen, at der skal serveres mad på ejendommen. Da der er søgt om ferielejligheder, vil det ikke være tilladt at bebo lejlighederne.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 11 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

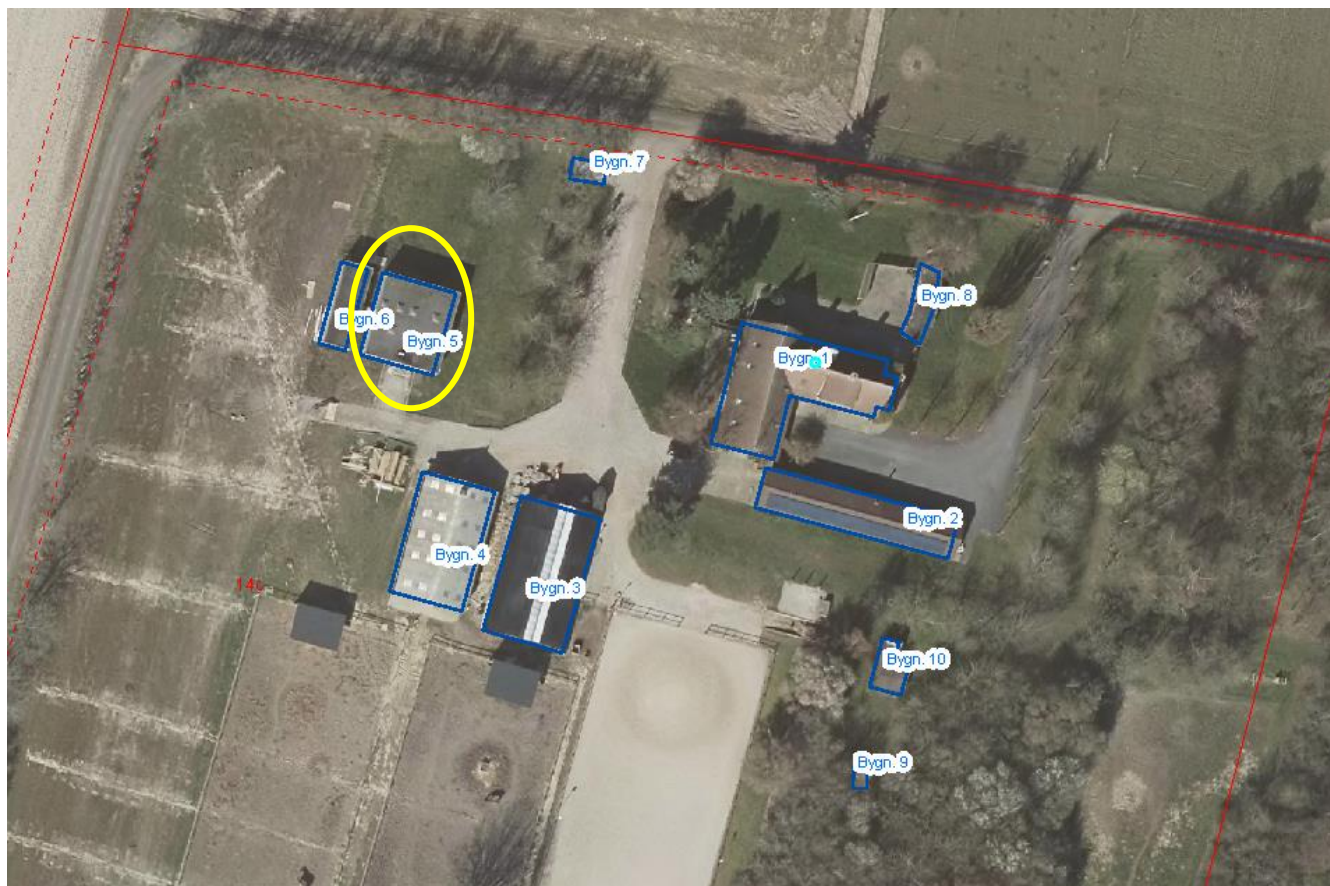
- Bygning 1 – Stuehus på 357 m²
- Bygning 2 – Landbrugsbygning på 140 m²
- Bygning 3 – Maskinhus på 238 m²
- Bygning 4 – Hestestald på 178 m²
- Bygning 5 – Butik på 144 m²
- Bygning 6 – Butik på 48 m²
- Bygning 7 – Carport på 10 m²
- Bygning 8 – Overdækket terrasse på 30 m²
- Bygning 9 – Drivhus på 6 m²
- Bygning 10 – Hønsehus på 26 m²
- Bygning 11 – Læskur på 44 m²
- Bygning 12 – Læskur på 44 m²

Bygningernes placering på ejendommen kan ses på kort 1.



Billede 1 – Skråfoto, der viser bygning 5 (til højre) og bygning 6 (til venstre). Ferielejlighederne ønskes indrettet i bygning 5.





Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Badstedvej 3. Bygning 5, som ønskes indrettet med 3-4 ferielejligheder er markeret med en gul oval.

I Faxe Kommuneplan 2013 ligger ejendommen inden for et område, som er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Et hjørne af ejendommen er dækket af skovbyggelinjen, som kastes af Haslev Nordskov, men det ansøgte projekt ligger ikke inden for skovbyggelinjen. På ejendommen findes i øvrigt tre søer, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det landzonetilladelse¹ at indrette en eller flere ferielejligheder i overflødige bygninger. Efter praksis bør ansøgninger om indretning af ferielejligheder i overflødige bygninger efterkommes hvis:

- Bygningen er egnet til formålet
- Bygningens ydre ikke om- eller tilbygges væsentligt
- Den enkelte lejlighed ikke bliver større end 100 m²
- Der ikke er planmæssige eller andre væsentlige interesser, der taler imod.

Bygningens ydre ombygges ikke i forbindelse med projektet. Samtidig består bygningen af pavilloner, som normalt egner sig til indretning af ferielejligheder. Faxe Kommune vurderer derfor, at bygningen er egnet til formålet.

¹ Efter planlovens § 35



De enkelte lejligheder vil ikke overstige 100 m² og ejendommen er ikke omfattet af væsentlige beskyttelsesinteresser, som er i modstrid med projektet. Faxe Kommune vurderer derfor, 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 ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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

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.

