



Kopi – Original sendt til ansøger og ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 19. april 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-15-23

Landzonetilladelse til ændret anvendelse til bolig

Ejendommen: Matr.nr. 3b, Pebringe By
Beliggende: Dalbyvej 28, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 17. januar 2023 modtaget din ansøgning om at ændre anvendelse af udhus indrettet i gammelt stuehus, tilbage til bolig.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af udhuset til bolig.

Afgørelsen er truffet efter § 35 stk. 1, med henvisning til planlovens § 35, stk. 10 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 19. april 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. maj 2023. 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:

- Landzonetilladelsen tinglyses for ejers regning
- Bygning 2 skal kunne tages i brug til boligenhed uden væsentlige udvendige til- og ombygninger.
- Fremtidige væsentlige udvendige til- og ombygninger af bygning 2 kræver forudgående landzonetilladelse.

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 byg@faxekommune.dk, eller 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 naturogmiljoe@faxekommune.dk, eller Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 17. januar 2023 ansøgning om lovliggørelse af ejendommens bygning 2 til boligformål.

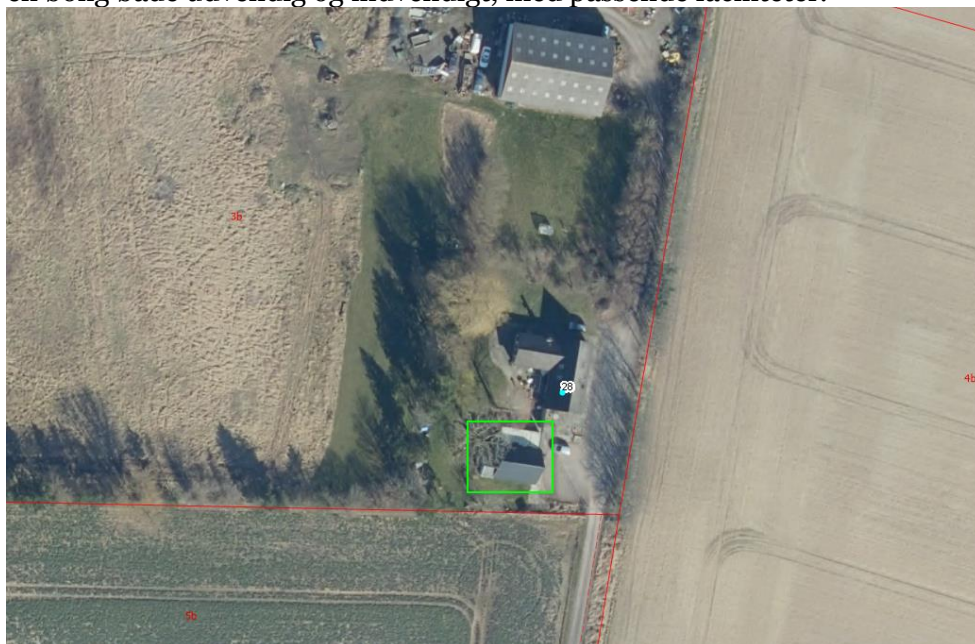
I 1981 blev bygning 2 nedlagt som selvstændig bolig og arealet blev inddraget under kvadratmeterne i den nye bolig som var blevet etableret i en tiloversbleven del af en eksisterende landbrugsbygning.

Der var forinden to boliger på ejendommen, i overensstemmelse med planlovens § 37 stk. 1.

I forbindelse med nedlægningen af det gamle stuehus som selvstændig boligenhed, blev der ikke stillet vilkår om, at køkken og bad skulle fjernes.

Bygningen har derfor lige siden været indrettet som var det en bolig.

Ved besigtigelse af bygning 2 konstateredes det, at bygningen fremstår som en bolig både udvendigt og indvendigt, med passende faciliteter.



Figur 1 - Det gamle stuehus, som i dag er udhus markeret med grøn

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,7 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 152 m² med et samlet boligareal på 182 m²
- Bygning 2: Udhus på 60 m²
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 328 m²
- Bygning 5: Udhus på 68 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.

- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.

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

Efter planlovens § 37, stk. 1, kan overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og **en bolig**, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v. Det er blandt andet en betingelse, at der er tale om bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

I 1981 blev boligen (bygning 2) nedlagt som selvstændig bolig og arealet blev inddraget under kvadratmeterne i den nye bolig som var blevet etableret i en tiloversbleven del af en eksisterende landbrugsbygning. Der var forinden to boliger på ejendommen, i overensstemmelse med planlovens § 37 stk. 1.

Det hus der var indrettet i en tiloversbleven landbrugsbygning brændte ned i 1994, hvorefter der blev opført et nyt hus.

I forbindelse med nedlægningen af det gamle stuehus som selvstændig boligenhed, blev der ikke stillet vilkår om, at køkken og bad skulle fjernes. Bygningen har derfor lige siden været indrettet som var det en bolig.

Bygning 2 fremstår som et gammelt stuehus tilhørende en landbrugsejendom, hvorved det fremstår som en naturlig del af ejendommens bygningsmasse. Boligen er indrettet på passende vis som et stuehus og kan tages i brug uden væsentlige udvendige til- og ombygninger.

I henhold til Planlovens § 35, stk. 10, kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse efter 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.

Faxe Kommune vurderer, at ejendommens eksisterende stuehus, sammen med udhuset (bygning 2), har udgjort én samlet boligenhed, da udhusets areal var indlagt som boligareal under stuehuset. Da udhuset (bygning 2), reelt set har været et selvstændigt hus, vurderes det at falde under § 35, stk. 10, hvorved ejendommens eksisterende bolig opdeles i to selvstændige enheder som er egnet hertil.

Faxe Kommune vurderer, at lovliggørelse af bolig i ejendommens bygning 2 ikke vil ændre på den reelle anvendelse af bygningen.

Dertil har der førhen været 2 lovlige boliger på ejendommen, som følge af indretning af en boligenhed i en tiloversbleven landbrugsbygning.

Faxe Kommune gør videre opmærksom på, at der i fremtiden ikke kan forventes tilladelse til at frastykke nogen af ejendommens boliger til en selvstændig ejendom.

Fremtidige væsentlige udvendige til- og ombygninger vil kræve forudgående landzonetilladelse.

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 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.

Forhold du skal være opmærksom på

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 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.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.