



Kopi – Original er sendt til ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. maj 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29957-22

Lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygning med anneks på 1. sal

Ejendommen: Matr.nr. 10g Sdr. Dalby, Rode By
Beliggende: Egedevej 163, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 4. oktober 2022 modtaget din ansøgning om at lovliggøre udhusbygning med anneks på 1. sal, samt et shelter.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at Lovliggørende landzonetilladelse til udhusbygning med anneks på 1. sal samt shelter 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 24. maj 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. juni 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:

- Der må ikke indrettes køkken i bygning 2.
- Landzonetilladelsen tinglyses i henhold til planlovens § 55 for ejers regning.

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

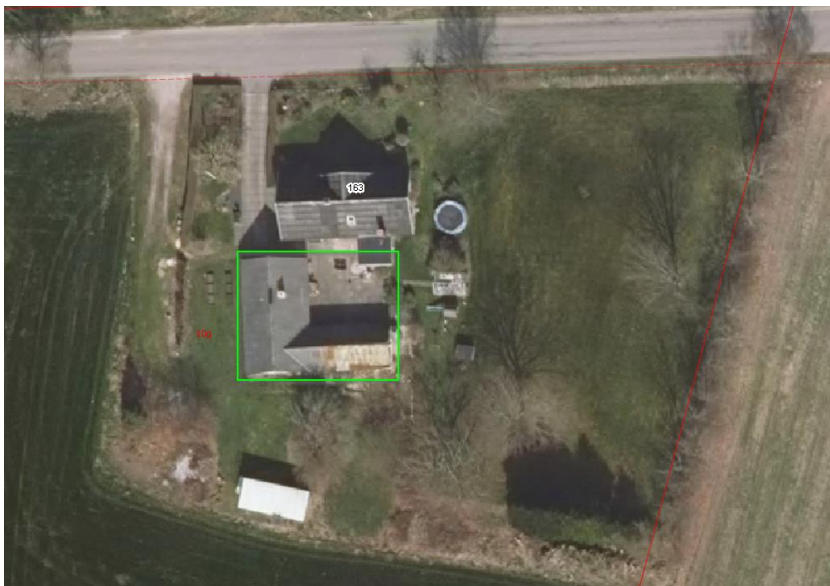
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

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 den 4. oktober 2022 ansøgning om at udnytte førstesalen i ejendommens bygning 2 til beboelse. Efter dialog med ansøger – hvor kommunen har gjort opmærksom på at der ikke må indrettes en ekstra selvstændig bolig – er der søgt om lovliggørelse som anneks i stedet for. Ud fra luftfotos fandtes det, at den pågældende bygning før havde været en tiloversbleven landbrugsbygning (jf. figur 1) som var blevet revet ned imellem 2017 og 2019, som efterfølgende blev genopført i 2020 som den bygning man ser i dag (bygning 2).



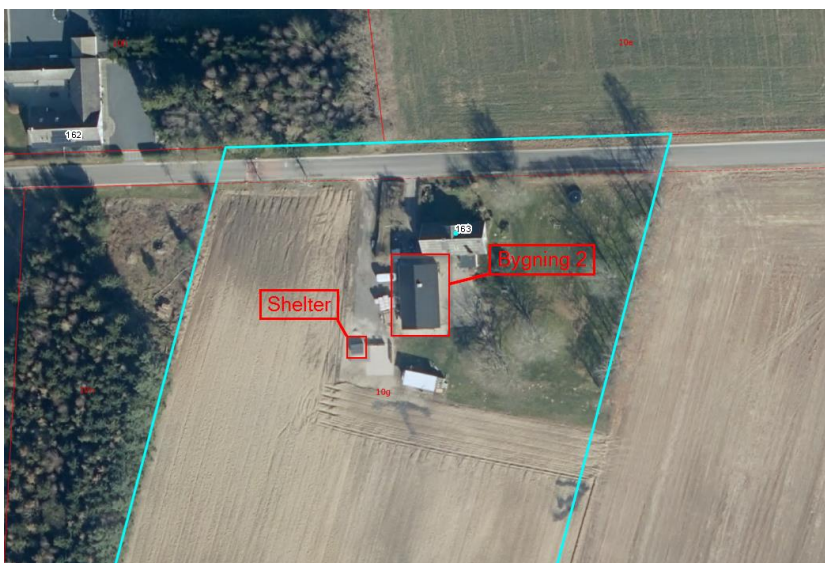
Figur 1 - Luftfoto fra 2017, hvor den forhenværende udhusbygning ses i grøn firkant

Bygning 2 er ca. 15, 8 m lang, 8,8 m bred og 7,7 m høj. Bygningen er hvid med sort tagflade. Stueetagen, som er garage/udhus/fyrrum, er omtrentlig 132 m².

Den udnyttelige tagetage, som indrettes som et anneks er ca. 91 m².

Udhusbygninger over 50 m² kræver forudgående landzonetilladelse og annekser – uanset størrelse – kræver også forudgående landzonetilladelse.

Derved er det hele bygningen der skal søges lovliggjort, samt det shelter der ses sydvest for bygning 2. Shelteret er omtrentlig 1,7 m højt, 6 m² stort og er opført i træ med sort tagpap på taget.



Figur 2 - Luftfoto af ejendommen i dag

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,4 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 98 m² med et samlet boligareal på 161 m²
- Bygning 2: Udhus på 136 m²
- Bygning 4: Udhus på 25 m² (maskinhus)

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 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det herregårdsprægede landskab med enkelte landsbyer i delområdet skal vedligeholdes. Skovområder udgør en væsentlig del af arealanvendelsen og udover landsbyerne i den nordlige del er bebyggelsen sparsom. Det historiske landskab kan vedligeholdes ved at sikre, at dele af jorden fortsat anvendes til landbrugsmæssig drift og skovdrift. Den udflydende grænse til de nordlige landsbyer kan forstærkes ved at plante vejtræer i de delområder, der allerede rummer træk af herregårdslandskabet. Bebyggelsesgraden skal fortsat holdes lav og fritliggende, spredt bebyggelse skal undgås. De langstrakte landsbyer i den nordlige del af området bør ikke omgives af høj beplantning, da det åbne udsyn gør, at gårdene og husene opleves som en samlet bebyggelse trods deres langstrakte form.

Faxe Kommunes vurdering

Shelters kræver altid forudgående landzonetilladelse.

Udhusbygninger på over 50 m² kræver forudgående landzonetilladelse.

Annekser kræver forudgående landzonetilladelse.

Der har før ligget en tiloversbleven landbrugsbygning med samme fodaftryk som den nyopførte bygning (bygning 2, jf. BBR).

Ved besigtigelse d. 1. marts 2023 konkluderedes det, at hele den nedre etage af den nyopførte bygning tydeligt fremstår som udhusareal til opbevaring med fyrrum. Bygningen er indrettet med porte og fremstår ikke som beboelsesareal indvendigt. Dertil sås der ved besigtigelsen, at den øvre etage var i gang med at blive indrettet til beboelse. Der var ikke indrettet køkken og bad endnu. Det blev aftalt, at der ikke vil blive etableret køkken i bygningen, så det sikres at den ikke kan benyttes som en selvstændig boligenhed.

Det vurderes at den del af bygningen som har funktion af udhus kan lovliggøres, da ejendommens samlede udhusareal ikke kommer til at overstige hvad der kan forventes på en ejendom af den størrelse. Dertil er udhusarealet af samme størrelse som det der er blevet revet ned.

Faxe Kommune vurderer at 1. salen kan lovliggøres som anneks med det vilkår at der ikke etableres køkken, som tinglyses for ejers regning. Derved vil arealet ikke kunne benyttes som en ny selvstændig boligenhed, men være en udvidelse af det eksisterende boligareal på ejendommen.

Det vurderes at shelteret kan lovliggøres, da det er etableret i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Det nærmeste Natura 2000 område er Torup Sø og Ulse Sø, som ligger ca. 2,6 km væk. Der er ikke fundet nogen bilag IV arter i nærheden.

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. 4, da Faxe Kommune vurderer at sagen er af underordnet betydning for naboerne. Dette begrundes med, at nærmeste nabo ligger omtrent 90 m væk, og på den anden side af vejen. Dertil har bygning 2 erstattet en eksisterende bygning med samme størrelse, hvorved ejendommens udtryk og bygningsmasse ikke har ændret sig væsentligt.

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:

- 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.