



Kopi af afgørelse som er sendt til ejer

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 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 07-06-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29584-22

Landzonetilladelse til udvidelse af skur og ændring af anvendelse til anneks

Ejendommen: Matr.nr. 5h, Ejerlav: Rode By, Sdr. Dalby
Beliggende: Egedevej 214, Rode, 4690 Haslev

Du har den 12. maj 2022 søgt om landzonetilladelse til at udvide et eksisterende skur, for at ændre anvendelsen til anneks.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovenstående.

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 7. juni 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. juli 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.
- Projektet kræver muligvis spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der må ikke indrettes selvstændigt køkken i annekset.

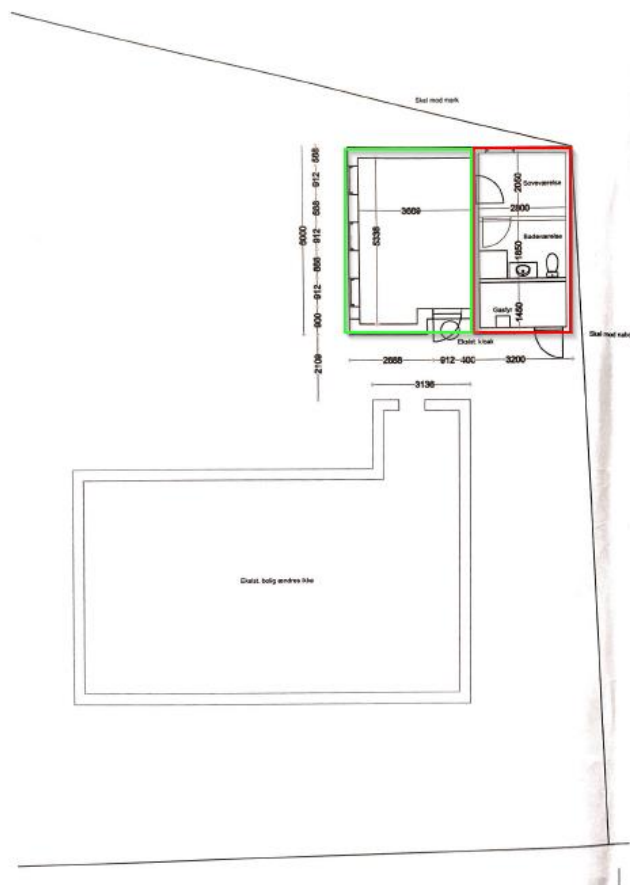


Redegørelse for sagen

Du har d. 12. maj 2022 ansøgt om at udvide det eksisterende skur på grunden med ca. 24 m², for efterfølgende at ændre anvendelsen til et annek.

Huset på grunden lejes i dag af Bosted Danmark og benyttes som kontor. I annekset ønskes der at indrette et værelse med tilhørende bad, men uden køkken.

Annekset ændres ikke ind mod skel, men forventes at blive ca. 14 cm højere, for at kunne isolere i henhold til bygningsreglementet.



Note:

Ny tilbygning er 24 m².
Eksist. fyrrum opdeles i 2, således at der laves en ny dør til fyrrum. Fyrrumet laves som en brandcelle.

Ny tilbygning skal anvendes som bolig, den indeholder soveværelse, badeværelse og stue.
Soveværelse og badeværelse laves i eksist. fyrrum, der er ingen vinduer på mod skel til nabo, der monteres et vindue ud mod mark.

REV	DATO	VEDR	TEGNER
D	DATO	VEDR	TEGNER
C	DATO	VEDR	TEGNER
B	DATO	VEDR	TEGNER
A	DATO	VEDR	TEGNER

Bygherre:	Rene Bech	Adr. 1	
Sag:	Egedevej 214, Rode, 4690 Haslev	Adr. 2	
Emne:	Tilbygning af lejlighed	Sags nr.: Sagsnummer	
	Stueplan	Tegn. nr.:	(99).10
Intl.: CH	Kontr.: RB	Godk.: RB	Dato: 2022.04.21
			Mål: 1:100

Kort 1 - Eksisterende skur markeret med rød rektangel - Ønsket tilbygning markeret med grøn rektangel





Kort 2 - Skråfoto af matriklen - Skuret vist til højre på billedet

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 690 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bygning til kontor på 104 m².
- Bygning 2 – Udhus på 18 m². (Skur som ønskes ombygget til anneks)
- Bygning 3 – Carport på 15 m².
- Bygning 4 – Udhus på 6 m².

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Støjbelastet areal

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "TAL NAVN – delområde MX". For dette område gælder særligt at delområdet er præget af nærheden til motorvej og landevej og visse dele af de eksisterende karaktertræk kan med fordel for de landskabelige værdier udvikles. Markflader opdelt af levende hegn og sten- og jorddiger samt små skovpartier og plantagedrift er imidlertid afgørende for at opretholde karakteren i dette område, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvikles. Landsbyerne skal bevares i deres nuværende form og det skal så vidt muligt undgås, at der kommer



huller i bebyggelsen. Eventuel planlægning eller tilladelse til fremtidig bebyggelse i delområdets langstrakte landsbyer bør snarere fokusere på at udfylde huller i bebyggelsen end at forlænge landsbyernes aflange form. Langs landevejen (Vordingborgvej) er landsbyernes grænser delvist udviskede af den jævne bebyggelse og der bør arbejdes mod, at grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse er klart defineret. Sanering og evt. fjernelse af ubrugte bygninger langs landevejen bør understøttes.

Faxe Kommunes vurdering

Efter planlovens § 36 stk. 1, nr. 10, kræves der ikke landzonetilladelse til til- og ombygning af et helårshus, hvis det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500 m². Ved helårshus forstås et fritliggende helårshus med én boligenhed. Bestemmelsen gælder således ikke for boliger etableret i overflødiggjorte bygninger. Det forudsættes, at bygningen repræsenterer en vis værdi og ikke er i en sådan stand, at den er uegnet til om- eller tilbygning som helårshus, dvs. at den ikke er så forfalden, at den må betragtes som en ruin. Undtagelsen i § 36 stk. 1, nr. 10 omfatter alene tilbygninger. Det kræver således kommunalbestyrelsens landzonetilladelse at opføre et annekst til en bolig. Det vurderes, hvor langt annekset ligger fra den eksisterende bolig og der stilles vilkår om, at det ikke kan fungere som selvstændig bolig. Det er derfor en betingelse at der ikke indrettes køkken i annekset.

I denne sag ligger annekset få meter fra grundens hus, og det er bygget sammen med garagen, hvorved det fortsat vil fremstå som en samlet del af ejendommens bygningsmasse. Ejendommens samlede beboelsesareal vil ikke overstige 500 m² ved tilbygning og anvendelsesændring af udhus til annekst.

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 ikke modtaget kommentarer til projektet.

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.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

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

¹ 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.

