



Kopi
Original 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: 56203019
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 04-04-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10833-20

Landzonetilladelse til indretning af feriebolig

Ejendommen: Matr.nr. 20 Eskilstrup By, Kongsted
Beliggende: Højgårdsvej 8, 4683 Rønnede

Du har den 5. november 2020 søgt om landzonetilladelse til at indrette en feriebolig på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette en feriebolig på ovenstående ejendom 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 4. april 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 2. maj 2022. 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:

- Parkering skal håndteres på egen grund.
- Der skal etableres en renseløsning, som renser spildevandet fra ferieboligen til minimum rensklasse O. Du kan læse mere om krav til rensklasse på kommunens hjemmeside på <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/spildevand-kloak/spildevandsindsatsen-i-det-aabne-land/renseanlaegstyper-5>
- Bygningen skal anvendes til ferieformål, og må ikke udlejes eller anvendes som helårsbolig.

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.



- Tilladelse til at etablere et anlæg til rensning af ferieboligens spildevand fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62
- Udlejningstilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen. Læs mere og ansøg her: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/overfloediggjorte-bygninger> Faxe Kommune har **ikke** på forhånd indhentet en udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen om, hvorvidt der kan forventes en udlejningstilladelse.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

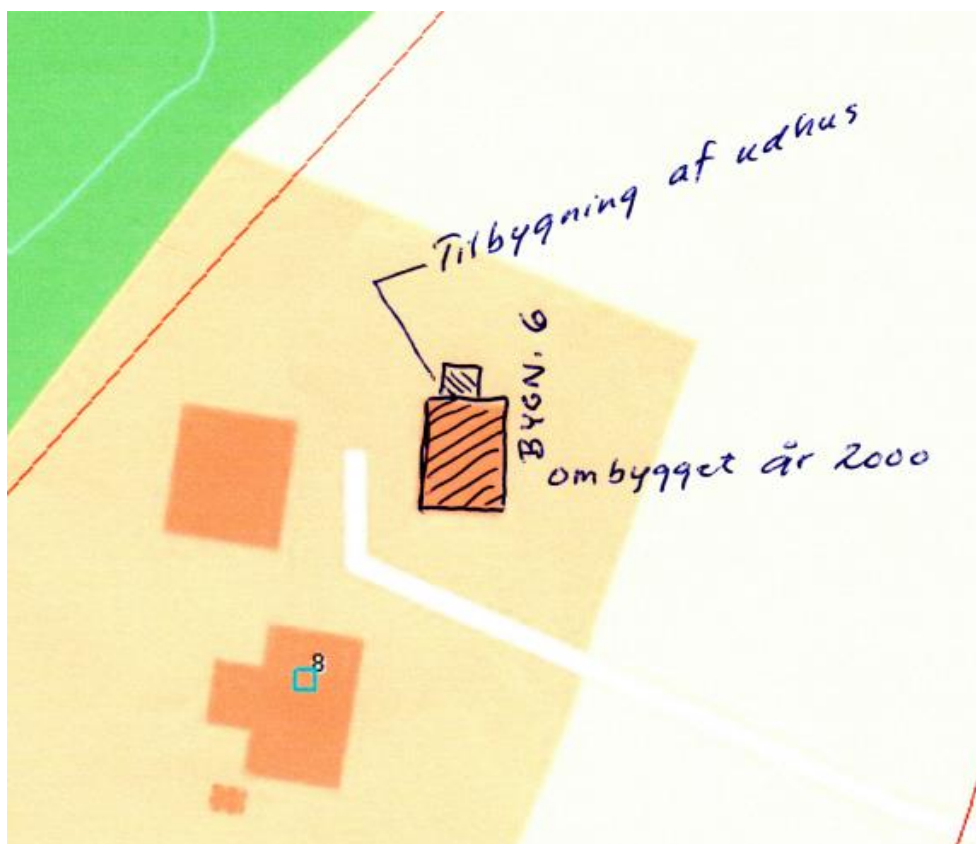
Der er endnu ikke søgt om etablering af et anlæg til håndtering af spildevand fra ferieboligen.

Du skal selv ansøge om udlejningstilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen. Dette kan Faxe Kommune ikke gøre på dine vegne.

Redegørelse for sagen

Du har på ovenstående ejendom ansøgt om landzonetilladelse til at indrette én feriebolig i en eksisterende bygning (bygning 6), der tidligere har været brugt som stuehus på ejendommen. Ferieboligen bliver i ét plan og 74 m² stort.

I forbindelse med bygningen ønskes opført et mindre udhus på 12 m² til brug for cykler. Bygningens placering på ejendommen kan ses på kort fra ansøgningsmaterialet, som er indsat nedenfor.



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Højgårdsvej 8. Ferieboligen ønskes indrettet i bygning 6.



Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 7,3 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 245 m² fra 1999
- Bygning 3 – Lade/Maskinhus på 108 m² fra 1966
- Bygning 6 – Udhus på 84 m² fra 1892

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Eksisterende naturområde (den sydlige del af ejendommen).
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

På ejendommen findes beskyttede sten eller jorddiger og § 3 beskyttede søer. Herudover er dækkes ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af Tingerup Tykke.

Historik for bygning 6

Bygning 6 på ejendommen, hvori ferieboligen ønskes indrettet, er ejendommens tidligere stuehus. Der blev i 1997 givet byggetilladelse til et nyt stuehus på ejendommen. I byggetilladelsen blev der bl.a. stillet vilkår om:

at eksist. stuehus ændres til udhus således at der kun er én boligenhed på ejendommen.

Under sagsbehandlingen blev du i øvrigt bedt om at redegøre for, hvordan det eksisterende beboelseshus skulle gøre ubeboeligt:



eksisterende beboelseshus vurderes til at være ubeboeligt p.t. efter nutidens standard.
Eneste varmekilde er to brændtårne ^{Kakkelovne} og disse fjernes. Beboelsen er herefter ubrugelig.
Såfremt huset fortsat skulle anvendes til beboelse var en omfattende standsattelbe nødvendig.
Herunder: isolering overalt, nye vinduer, nyt tag, total udskiftning af el-installationer, nyt køkken og bad/toilet m.m.

Faxe Kommunes vurdering

Et af formålene med landzonebestemmelserne er at begrænse mængde af byggeri og boliger i landzonen. Ved opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom stilles der derfor som reglen vilkår om, at det gamle stuehus nedrives.

På denne ejendom er der i stedet stillet vilkår om, at det gamle stuehus skulle omdannes til udhus, uden dog at uddybe, hvordan dette skulle gøres. Derfor er bygning 6 i dag formelt set registreret som udhus, men i praksis er det fortsat ejendommens tidligere stuehus med deraf følgende bygningskvalitet.

Faxe Kommune vurderer, at der ikke uden landzonetilladelse kan indrettes feriebolig i bygning 6, da bygningen er registreret som udhus, og derfor ikke reelt er overflødiggjort. Spørgsmålet er så, om der alligevel kan gives landzonetilladelse til en feriebolig.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til indretning af én feriebolig i bygning 6 fordi:

- Det er ikke blevet tydeliggjort for dig (ansøger), i hvilken grad bygning 6 skulle omdannes til udhus i 1997. Du har derfor i god tro kunnet bibeholde bygning 6 i en stand, så den fremstår som egnet til indretning af en feriebolig.
- Ferieboligen kan indrettes uden væsentlige ydre til- eller ombygninger.
- Ferieboligen er ikke større end 100 m² (maksimal tilladt størrelse for ferieboliger).
- Bygningen er ikke opført inden for de sensete fem år.
- Ejendommen ligger inden for et friluftsområde i Faxe Kommuneplan 2021, hvor det er kommunens ambition at understøtte ikke kun friluftsliv men også de turismemæssige tilbud generelt.



Faxe Kommune gør dog opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til et nyt udhus som erstatning for det udhusareal, der inddrages som feriebolig.

Faxe Kommune vurderer, at det lille udhus på 12 m² som bygges på nordsiden af ferieboligen ikke kræver landzonetilladelse, fordi udhuset er mindre end 50 m² (jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8).

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 filsidesætter 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, der giver anledning til ændringer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Godskontoret, Gisselfeld Kloster**
- **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.

