



Kopi
Original sendt til ansøger

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 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 16-09-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6059-20

Landzonetilladelse til indretning af førstesal, omregistrering fra sommerhus til helårshus

Ejendommen: Matr.nr. 1d Bregentved Hgd., Haslev
Beliggende: Koldinghus Alle 3, 4690 Haslev

Du har den 8. januar 2020 søgt om landzonetilladelse til at til- og ombygge et udhus til anneks på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til:

- Indretning (lovliggørende) af førstesal på 26 m² i bygning 1.
- At omregistrere ejendommens bygning 1 fra sommerhus til helårshus.
- At til- og ombygge et eksisterende udhus (bygning 2) til anneks.

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 16. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. oktober 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:

- *Det tinglyses på ejendommen for ejers regning, at der ikke kan til- og ombygges yderligere til de bevaringsværdige bygninger på ejendommen.*
- *At der kan opnås tilladelse til en renseløsning på ejendommen, så ejendommens spildevand renses til rensklasse SOP jf. Faxe Kommunes Spildevandsplan 2016.*
- *At der ikke indrettes køkken i ejendommens bygning 2. Bygning 2 må altså ikke indrettes som en selvstændig bolig.*



Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Sideløbende med denne tilladelse er der meddelt en dispensation fra søbeskyttelseslinjen til projektet. Vær opmærksom på, at denne tilladelse også indeholder vilkår, som du skal overholde.

Der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet, hvis klagefristen på denne tilladelse udløbe ruden klager.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Den skitserede tre-kammer tank, som der er beskrevet i projektet er ikke tilstrækkeligt. Der skal sendes en ansøgning til Faxe Kommunes spildevandsgruppe. Dette fremgår også af påbud fremsendt 14. september 2017. Henvendelse vedrørende spildevandspåbuddet kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062

Redegørelse for sagen

Du har søgt om at udvide et eksisterende udhus (bygning 2) på ovenstående ejendom fra den nuværende størrelse på 18 m² til en størrelse på 42 m². I bygningen skal der indrettes 2 værelser, et badeværelse og en hems. Bygningen skal således i fremtiden benyttes som anneks til hovedhuset på ejendommen (bygning 1).

Ejendommen har et matrikulært areal på 3400 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Sommerhus på 92 m² (Blegehuset)
- Bygning 2 – Garage på 16 m² (Brændeskur)
- Bygning 3 – Udhus på 30 m² (Bådhus)

Huset på ejendommen kaldes også Blegehuset eller Fiskerhuset. Blegehuset er et tidligere helårshus, som blev benyttet som tjenestebolig under Bregentved Gods. I 1997 fraflyttede den sidste beboer og ejendommen blev omregistreret til sommerhus. Af den daværende ansøgning fremgår det, at ejendommen skulle bruges til jagt og fiskeri.

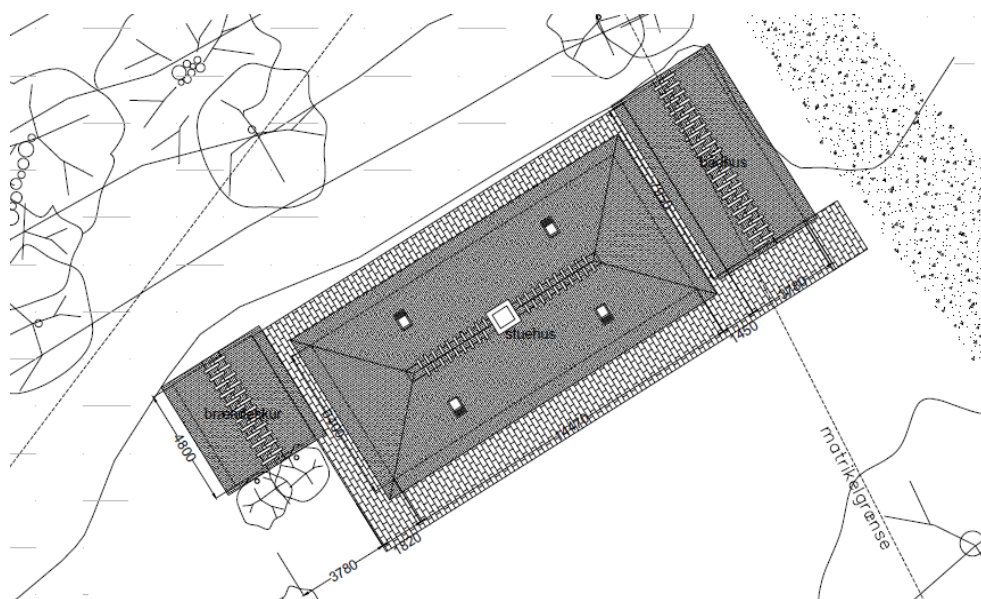
Alle tre bygninger på ejendommen er opført i bindingsværk og med stråtag. Ejendommens bygninger var fredet frem til år 2007. I dag er alle tre bygninger udpeget som bevaringsværdige af Kulturstyrelsen, hvilket er tinglyst på ejendommen med Kulturstyrelsen som påtaleberettiget. Faxe Kommune har derfor haft fremsendt sagens oplysninger til Slots- og Kulturstyrelsen, som oplyser, at de ikke vil udnytte påtaleretten. Slots- og Kulturstyrelsen modsætter sig altså ikke projektet.

Ejendommen ligger ned til Ulse Sø og hele ejendommen er således dækket af den søbeskyttelseslinje på 150 meter, der kastes fra søbredden. Ejendommen er ligeledes omfattet af EF fuglebeskyttelsesområde, skovbyggelinje og er udpeget som bevaringsværdigt landskab, friluftsområde og kirkeomgivelse omkring Ulse Kirke i Faxe Kommuneplan 2013. Bygningerne ligger nær naturarealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og et EF habitatområde.

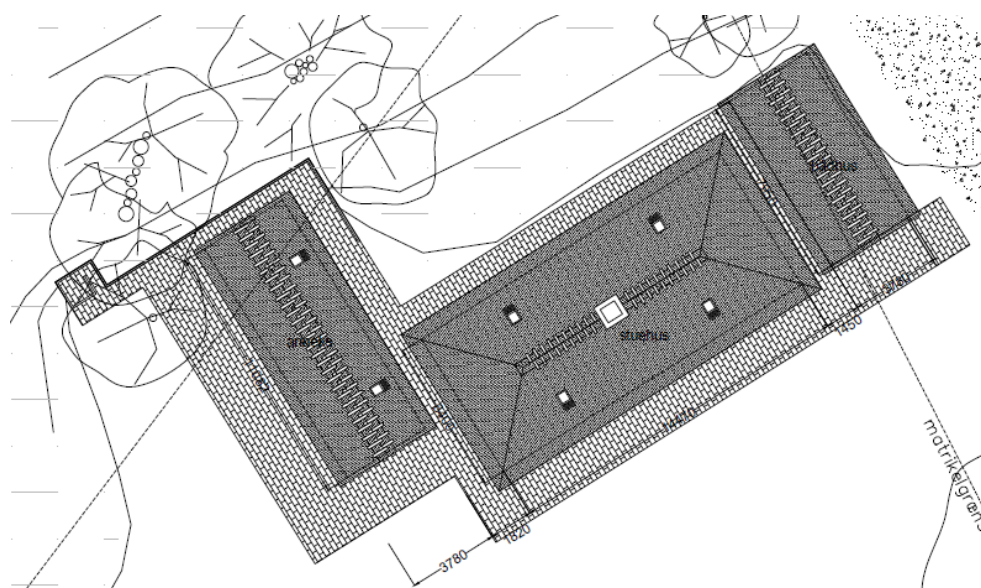
Det ansøgte anneks skal genbruge mest muligt af den eksisterende bindingsværksfacade. Tilbygningen vil foregå i retning væk fra søbredden.



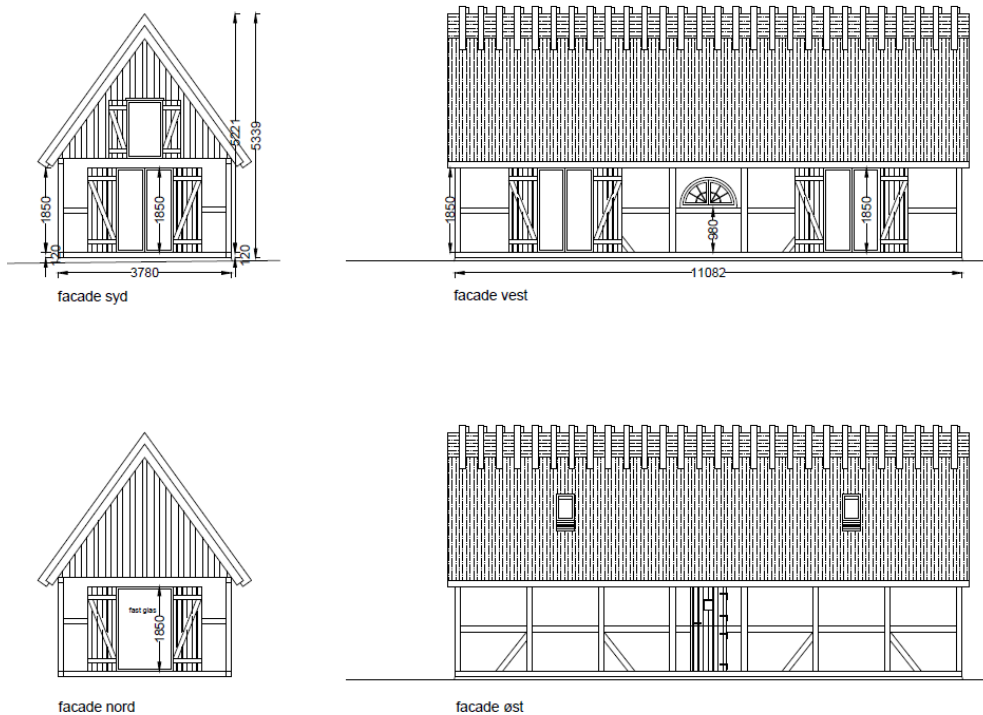
Annekset vil blive opført med stråtag med samme tagkote som bygning 3 (bådhuset). Stråtaget vil blive brandsikret. Terrænet stiger bag ved det nuværende brændeskur. Ved ombygningen til annekts skal bygningens fundament derfor graves delvist ind i skrænten. Det ansøgte byggeris placering og udformning kan ses af de nedenstående figurere 1-3.



Figur 1 – Placering og udformning af de nuværende bygninger på ejendommen



Figur 2 – Det ansøgte annekts ses som en udvidelse af brændeskuret på ejendommen



Figur 3 – Facader på den ansøgte annek.

Under sagens behandling har du uddybet, hvordan ejendommen i dag indgår i driften af Bregentved Gods. Du oplyser at:

Ombygningen vurderes at falde ind under PL § 36 stk 3., idet bygningerne indgår i driften på Bregentved.

Huset status som fritidsbolig skyldes alene, at ejendommen ikke ønskes udlejet eksternt, da ejerne ønsker at bevare den gamle fiskemesterbolig, samt anvende den til indkvartering af periodisk ansatte medarbejdere eller tilknyttede konsulenter til driften af virksomheden. Bregentved har ingen problemer i, at ejendommen igen overgår til helårsbolig, så længe anvendelsen i driften ikke ændres eller forhindres heraf.

Du har således ansøgt om flere projekter i prioriteret rækkefølge:

1. At annekset til sommerhuset kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt, og derfor kan tillades uden landzonetilladelse.
2. At bibeholde registreringen af bygning 1 som sommerhus og få landzonetilladelse til det ansøgte annek.
3. At omregistrere bygning 1 til helårshus og herefter at få tilladelse til det ansøgte annek.

Under sagsbehandlingen blev Faxe Kommune opmærksomme på, at der er indrettet en førstesal på 26 m² i ejendommens bygning 1, som ikke er registreret i BBR



Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommunes vurdering er i dette afsnit opdelt i fire dele:

- Om indretningen af en førstesal i bygning 1 kan lovliggøres.
- Om annekset kan anses som erhvervsmæssigt nødvendigt.
- Om der kan tillades en tilbygning til det eksisterende sommerhus.
- Om der kan tillades, at bygning 1 (Blegehuset) skifter anvendelse tilbage til helårshus og derefter udvides med et annek.

Om indretningen af en førstesal i bygning 1 kan lovliggøres.

I bygning 1 er der indrettet en førstesal på 26 m². Førstesalen er indrettet i cirka halvdelen af bygningens længde således, at der er loft til kip i den øvrige del af bygningen. Da der alene er tale om en indvendig udvidelse af sommerhusets areal, så vurderer Faxe Kommune, at udvidelsen ikke vil påvirke de landskabelige, bygningsbevaringsmæssige eller naturmæssige interesser på ejendommen. Faxe Kommune vurderer derfor, at indretningen af 26 m² førstesal kan lovliggøres.

Om annekset kan anses som erhvervsmæssigt nødvendigt

Ejendommen med adressen Koldinghus Alle 3 er en selvstændig ejendom. Allerede da bygningerne ikke ligger på samme ejendom som Bregentveds øvrige landbrugs- og skovbrugdrift, kan annekset ikke være erhvervsmæssigt nødvendigt for hverken en *landbrugsejendom* eller en *skovbrugsejendom*.

Det skal i stedet vurderes, om bygningen kan være erhvervsmæssigt nødvendig for Bregentveds drift som en samlet landbrugsbedrift. Landbrugsbedriften består af en række ejendomme, hvorfra der blandt andet drives både planteavl, svineavl, skovbrug og udlægges arealer til solenergianlæg. Herudover er der tilknyttet en række boliger til bedriften, som lejes ud som udlejningsboliger.

Du oplyser, at Blegehuset indgår i driften på den måde, at der i huset indkvarteres periodisk ansatte medarbejdere og tilknyttede konsulenter. Ifølge den gældende vejledning til landzoneadministration gælder det, at boliger til sæsonarbejdere ikke kan anses som erhvervsmæssigt nødvendige for en landbrugsejendom eller -bedrift. Sæsonarbejdere må derfor som udgangspunkt henvises til eksisterende boliger, campingpladser mv.

Da det efter praksis ikke anses som erhvervsmæssigt nødvendigt at have sæsonarbejdere indkvarteret på bedriften og da Bregentved i forvejen har et stort antal boliger tilknyttet bedriften, så vurderer Faxe Kommune, at det hverken er erhvervsmæssigt nødvendigt for bedriften:

- At benytte det eksisterende sommerhus til sæsonarbejdere.
- At udvide det eksisterende sommerhus med et annek.



Om der kan tillades en tilbygning til det eksisterende sommerhus.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at opførelsen af et anneks skal sidestilles med at tilbygge til et sommerhus, da der i begge tilfælde er tale om, at udvide sommerhusets etageareal.

Praksis for udvidelse af sommerhuse i landzonen er restriktiv.

Planklagenævnet har for nyligt afgjort en lignende sag¹ om udvidelse af et sommerhus i landzonen, hvor følgende praksis blev fastlagt:

- *"I særligt værdifulde områder kan der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus. Særligt værdifulde områder er f.eks. Natura 2000-områder, områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og områder tæt på kysten. Særlig værdifulde områder er desuden områder, som i planlægningen er udlagt til rekreative eller grønne områder, områder, som er udpeget med særlige landskabelige eller naturmæssige værdier, samt områder, hvor der gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse."*
- *"Der kan dog normalt accepteres en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med mindre tilbygning menes efter hidtidig praksis op til 8 m² for helt små huse og op til 4 m² for lidt større huse."*
- *"Herunder kan det forhold, at tilbygningen opføres bag det eksisterende sommerhus og ikke bliver synlig fra kysten, eller at tilbygningen opføres i farver og materialer som det oprindelige sommerhus, efter nævnets vurdering ikke føre til, at der bør gives landzonetilladelse."*

Da ejendommen Koldinghus Alle 3 ligger i Natura 2000 område, inden for søbeskyttelseslinjen og i et særligt bevaringsværdigt landskab er der efter Faxe Kommunes vurdering tale om et sådan særligt værdifuldt område, hvor der efter praksis ikke kan gives tilladelse til at udvide et sommerhus.

Annekset har tillige ikke som formål at give ejendommen et tidssvarende badeværelse, men indeholder primært værelser til brug til overnatning. At annekset ønskes opført i retning væk fra søen og i materialer, så det arkitektonisk passer til de øvrige bygninger, kan ikke føre til et andet resultat.

Om der kan tillades, at bygning 1 (Blegehuset) skifter anvendelse tilbage til helårshus og derefter udvides med et anneks.

Du oplyser, at ejendommen kun har skiftet anvendelse til sommerhus for at undgå, at den skulle lejes fast ud som bolig. Du oplyser i øvrigt, at I ønsker at tilbageføre ejendommen til helårshus, hvis dette kan medføre en tilladelse til det ansøgte anneks. Faxe Kommune finder det derfor relevant at vurdere, om bygning 1 på ejendommen kan tilbageføres til helårsbolig.

¹ Sag 19/05475 - <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/d5217714-c403-409f-acf4-3f59d7b69a6b?>



Det er allerede ovenfor vurderet, at bygning 1 ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsbedriften. Erhvervsmæssig nødvendighed kan derfor ikke benyttes som argument for, at boligen bør tilbageføres til helårsbolig. Der tages derfor udgangspunkt i de generelle hensyn der ligger til grund for vurderingen af, om et tidligere helårshus i landzone kan tilbageføres til helårshus.

- Om der er tale om et oprindeligt helårshus, og hvor længe siden det er, at boligen har været benyttet som helårshus? Her er der tale om en oprindelig tjenestebolig under Bregentved Gods, som har været benyttet som helårsbolig frem til 1997. Det er således ca. 23 år siden, at der sidst har boet nogen fast på ejendommen.
- Om sommerhuset ligger omgivet af flere helårshuse i nær afstand? I denne sag ligger ejendommen for sig selv som den eneste ved bredden af Ulse Sø. De nærmeste boliger ligger ca. 500 meter nord for ejendommen, hvilket ikke kan betragtes som nær afstand.
- Om der ligger andre sommerhuse i nærheden, som kan forvente at få samme muligheder ud fra et lighedshensyn? Der ligger ikke umiddelbart andre sommerhuse i området.
- Om huset er af god og tidssvarende kvalitet? Du oplyser, at selve huset fremstår velvedligeholdt og funktionsdygtigt. Faxe Kommune har besigtiget ejendommen den 17. august 2020, og vurderer ligeledes, at ejendommen er i god stand.
- Om tilbageførsel til helårshus vil give anledning til, at der opføres væsentligt mere bebyggelse på ejendommen? Der er allerede søgt om udvidelsen i form af anneks. Du oplyser, at der ikke senere vil være behov for yderligere tilbygninger på ejendommen. Hvis huset tilbageføres til helårsbolig vil der dog efter planloven være en umiddelbar ret til at udvide huset på ejendommen op til en samlet størrelse på 500 m². Denne kan eventuelt begrænses, hvis Slots- og Kulturstyrelsen vælger at benytte deres påtaleret som følge af den tinglyste bevaringsværdi.
- Om området er særligt værdifuldt/beskyttet? Ejendommen ligger i et område der er særligt værdifuldt og beskyttet som det fremgår af tidligere afsnit.

Faxe Kommune vurderer, at der er tale om en særlig ejendom med stærke bevaringsværdier, både hvad angår de bygningsmæssige værdier og de natur- og landskabsmæssige værdier. For at tage vare på de natur- og landskabsmæssige værdier, bør brugen af ejendommen ikke intensiveres væsentligt, hvilket kan ske, hvis bygningen får boligstatus og herefter en umiddelbar ret til at udvide op til 500 m². Omvendt er en registrering som bolig ofte det forhold der skal til, for at der økonomisk kan prioriteres midler til vedligehold af bevaringsværdige bygninger. Et argument fra tidligere tilladelser til ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger har således været at:

*"det ofte kun er anvendelse til boligformål, der kan bære de betragtelige istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter."*²

² NKO nr. 188, august 1999 (Naturklagenævnet orienterer)



Faxe Kommune vurderer, at det er vigtigt at bevare det bevaringsværdige Blegæhus uden at brugen af de omkringliggende arealer intensiveres væsentligt. Faxe Kommune vurderer, at der ikke i sig selv vil ske en væsentligt intensiveret anvendelse ved at omregistrere bygning 1 på ejendommen til bolig. Fremtidige udvidelser op til 500 m² kan begrænses med et vilkår om, at det tinglyses på ejendommen, at bygningerne på ejendommen ikke senere kan udvides yderligere. At bygningen kan omregistreres understøttes i øvrigt af, at bygningen har været benyttet til helårsbolig i nyere tid, at bygningen er i god stand samt at der ikke findes sammenlignelige sommerhuse andre steder i området.

Faxe Kommune vurderer, at der ligeledes kan gives tilladelse til en indretning af annekset i og udvidelse af ejendommens bygning 2. Bygningsmæssigt understøttes dette af, at projektet er udformet, så det genbruger en stor del af bygningens eksisterende facade, bygningen holdes i samme byggestil som det eksisterende, Slots- og Kulturstyrelsen har ikke modsat sig projektet samt, at den ansøgte udvidelse er arealmæssigt begrænset. Faxe Kommune giver som hovedregel lov til indretning af annekser i tilknytning til helårsboliger, der hvor disse kan indrettes helt eller delvist i eksisterende bygninger, og hvor det ikke medfører oprettelse af en ny selvstændig bolig. Det anses i flere tilfælde som landskabeligt og arkitektonisk bedre på bevaringsværdige ejendomme at indrette yderligere boligareal i eksisterende bygninger end at tilbygge til et bevaringsværdigt hus.

Indretningen og udvidelsen af annekset vurderes at medføre en mindre og uvæsentlig intensiveret brug af ejendommen. Faxe Kommune har i den forbindelse vurderet, at udvidelsen af brændeskuret fra 18 m² til 42 m² i grundplan vil være en begrænset udvidelse landskabeligt set. Projektet vil samlet set tilføje i alt 48 m² til ejendommens boligareal. For at sikre, at bygning 2 ikke senere anvendes som selvstændig bolig med en intensiveret brug til følge, så er der stillet vilkår om at annekset ikke må indrettes som selvstændig bolig.

Faxe Kommune har vurderet at projektet kan tillades på trods af de naturmæssige udpegninger på ejendommen fordi:

- Det er Faxe Kommunes vurdering, at området for selve udvidelsen ikke er levested for nationalt eller internationalt truede arter (hhv. rødliste - eller bilag IV-arter), og at projektet derfor ikke påvirker beskyttede arter negativt.
- Den nærliggende Ulse Sø er omfattet naturbeskyttelseslovens § 3, men da projektet ikke berører selve søen eller de sønære arealer, er det kommunens vurdering at projektet ikke påvirker søen eller de dertil knyttede arter negativt.
- Hele området er omfattet af Natura 2000, men da projektet ikke påvirker habitatnatur eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget, er det kommunens vurdering at projektet ikke påvirker Natura 2000-området negativt.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til en indretning af 26 m² førstesal i bygning 1 samt landzonetilladelse til omregistrering af bygning 1 til bolig og



indretning af annekts i bygning 2 med en udvidelse af bygningen med 24 m² i grundplan i retning væk fra søen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboer. Det skyldes primært den store afstand fra ejendommen til naboejendomme. De omkringliggende landbrugsarealer er ejet af ansøger selv.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
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. 1³. 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.

³ 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.

