

Kopi - original er sendt til ansøger og ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

www.faxekommune.dk

Dato: 18. februar 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-22472-21

Landzonetilladelse til midlertidig at have to boliger på ejendommen

Ejendommen: Matr.nr. 4b, Ejerlav: Ll. Torøje By, Smerup
Beliggende: Blæsenborg 3, 4640 Faxe

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.

Du har den 29. november 2021 søgt om landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til midlertidigt at have to boliger på ovenstående ejendom.

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 18. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. marts 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.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Tilladelsen er gældende i 5 år fra klagefristens udløb. Senest et år efter den nye bolig er færdigmeldt til byggeafdelingen i Faxe Kommune, skal en af boligerne på ejendommen derfor nedrives eller der skal redegøres for at bygning 1 er

omdannet til udhus i en sådan forstand, at den ikke igen kan tages i brug til bolig.

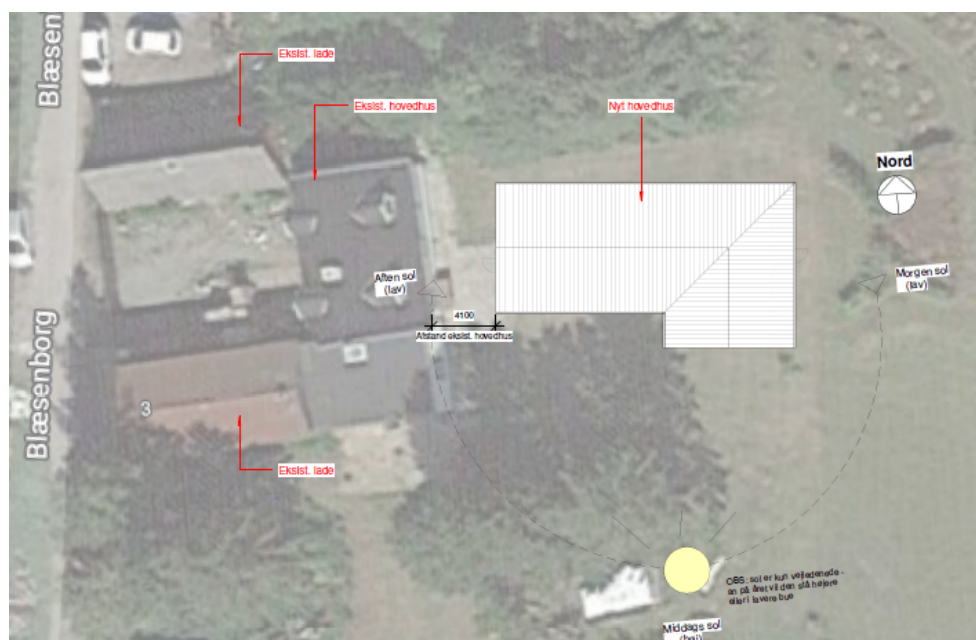
Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- 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.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ovenstående ejendom, mens opførelse af den nye bolig finder sted.



Placering af nyt stuehus (tegningen)

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,66 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – fritliggende enfamiliehus på 152 m²
- Bygning 2 – udhus på 77 m²
- Bygning 3 – udhus på 77 m²
- Bygning 4 – udhus på 18 m²
- Bygning 5 – udhus på 15 m²



Kortet viser placeringen af de eksisterende bygninger.

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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område " 8 – Vemmetofte herregårdslandskab med skov og kyst - delområde M2". Landskabet i delområdet M2 skal vedligeholdes.

Bebyggelsesgraden er højere og der er visuel kontakt ud af karakterområdet, mens det øvrige landskab omkring Vemmetofte Kloster er afgrænset af skov udadtil. De store markflader og udsynet over det flade til jævnt bølgende terræn skal opretholdes ved at undgå spredt beplantning.

Der gælder særligt for bebyggelse at området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Naborientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget 3 kommentarer til projektet.

Kommentarerne relaterer sig til vejen, Blæsenborg.

Naboerne kommenterer at vejens stand syd for Blæsenborg 1 generelt er i dårlig stand. De ønsker at

- 1) vejen er farbar under hele projektet
- 2) skader påført vejen under projektet udbedres ved afslutning.

Faxe Kommune kan ikke pålægge ansøger at udbedre eventuelle skader der måtte komme på vejen i forbindelse med byggeriet.

Blæsenborg er en privat fællesvej i landzone.

Det betyder at vejens vedligeholdelse administreres efter privatvejslovens bestemmelser for vedligeholdelse af veje i landzone. Her gælder det, at det er de vejberettigede som er ansvarlige for, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang.

Faxe Kommune har ikke mulighed for at pålægge en grundejer særlige betingelser for færdsel som sker i forbindelse med byggeri. Det vil være privatretlige aftaler mellem de vejberettigede grundejere hvis der skal stilles særlige krav.

Kommunen er dog forpligtet til at tage stilling til, om en vej er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang, hvis en vejberettiget anmoder kommunen herom. Hvis kommunen pålægger at vejen skal istandsættes fordi den ikke er i en god og forsvarlig stand, vil udgifter blive fordelt efter de vejberettiges brug af vejen. Hvis en vejberettiget mener at det er en enkelt grundejer som har ødelagt vejen vil det dog være et privatretligt spørgsmål og ved uenighed må det afgøres af domstolene.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det tilladelse at bygge nyt, ændre anvendelse af eksisterende bygninger, ændre anvendelsen af arealer samt at udstykke. Der gælder dog en række undtagelser. Blandt andet kræver det ikke landzonetilladelse at bygge én bolig på en landbrugsejendom, da der er bopælspligt. Boligen er derfor nødvendig for landbrugsejendommen.

Det kræver dog landzonetilladelse, hvis man skal have mere end én bolig på en ejendom. Praksis for at tillade flere boliger er restriktiv. Det skyldes, at et af hovedhensynene bag planloven er, at ny

boligbebyggelse skal samles i byerne, hvor der er de fornødne faciliteter.

Det kan dog tillades, at der midlertidigt er to boliger på en ejendom under opførelse af et nyt hus, således at det gamle hus kan bebos i byggeperioden. Faxe Kommune vurderer i denne sag, at der ikke er nogen væsentlige hensyn der taler imod, at der kan gives en midlertidig tilladelse på 2 år til at have to boliger på ejendommen.

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.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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

Nanna Moesgaard
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejere og beboere af Blæsenborg 1, 5 og 7
- 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.