

Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
snrfo@faxekommune.dk
www.faxekommune.dk

Dato: 20. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-37-22

Lovliggørende landzonetilladelse til anneks

Ejendommen: Matr. nr. 1c og 1h, Hesselbjerg By, Øde Førsløv
Beliggende: Hesselbjergvej 8, 4690 Haslev

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Faxe Kommune har den 3. februar 2022 modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en skurvogn på 47 m² og et anneks på 53 m², på ovenstående ejendom.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til et anneks på 53 m², som ansøgt på ovenstående ejendom.

Sagen om skurvognen er endnu ikke færdigbehandlet og du vil modtage en selvstændig afgørelse omkring denne.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At det eksisterende anneks på ejendommen ikke benyttes som en helårsbolig, og at køkkenet i annekset fjernes.

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 20. marts 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. april 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på, at der fortsat skal opnås:

- **Berigtigelse af skel.** Jeres nabomatrikel (matr. Nr. 9a Hesselbjerg By, Øde Førsløv) er registreret som gadejord, da den tidligere har været fællesjord for hele landsbyen. (Gamle kort tyder

på, at der har ligget et gadekær). I bør kunne få lagt arealet til jeres grund ved at kontakte en landinspektør. Dette vil være den bedste mulighed for at få byggetilladelse til annekset, da det ellers er placeret for tæt på skel.

- **Byggetilladelse til annekset** fra Faxe Kommunes byggemyndighed. Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet så snart skellet er blevet berigtiget og klagefristen på denne landzonesag er udløbet, såfremt der ikke kommer klager. Henvendelse vedrørende byggesagen, kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Redegørelse for sagen

Du har den 3. februar 2022 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til en skurvogn på 47 m² og et annekst på 32 m² med udestuetilbygning på 21 m², på adressen Hesselbjergvej 8, 4690 Haslev. I denne afgørelse behandles annekset med tilhørende udestue. Skurvognen behandles i en selvstændig afgørelse.

Annekset blev i 2018 opført ca. 11 meter nordøst for boligen på ejendommen, og har været benyttet som en helårsbolig. For at udvide boligarealet for annekset, blev den i 2021 tilbygget med et areal på 21 m². Annekset er derfor i alt 53 m². Byggeriet er samlet set beklædt med tagpap, samt træbeklædning på ydervægge. Annekset ligger i dag ca. 70 cm fra naboskel mod en matrikel med gadejord.

Generelle ejendomsoplysninger

Ejendommen Hesselbjergvej 8 består af tre matrikler og er noteret som en landbrugsejendom, med et samlet matrikulært areal på 2,78 ha. Ejendommen ligger i den lille landsby Hesselbjerg i landzonen og er hverken omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan.

Ifølge BBR er der i øjeblikket følgende bygninger registreret på ejendommen:

- Bygning 4 – Enfamiliehus på ca. 123 m²
- Bygning 5 – Udhus på ca. 10 m² (Viktualierum)
- Bygning 6 – Udhus på ca. 37 m²
- Bygning 7 – Udhus på ca. 50 m² (Høsehus)
- Bygning 8 – Udhus på ca. 13 m² (Læskur til køer)

Ifølge Faxe Kommuneplan 2021-2033 ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:

- Værdifuldt landbrugsområde

Derudover er der en beskyttet sø på ejendommen.



Kort 1: Kort over ejendommen. Set i 2022.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område ”1 – Teestrup issølandskab med morænebakker – delområde M1”. For dette område gælder særligt at landskabskarakteren skal vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førsløv) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes.



Kort 2: oversigt over det ansøgte. Skurvogn (gul), anneks (grøn), tilbygning til anneks (blå)

Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen befinder sig i landzonen i det åbne land, er den underlagt Planlovens landzonebestemmelser. Hensigten med landzonebestemmelserne er blandt andet, at det åbne land som udgangspunkt skal forbeholdes til erhverv, der er relateret til landbrug, skovbrug og fiskeri. Opførelse af nye ikke landbrugsrelaterede bygninger i det åbne land kræver derfor landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Man kan i landzonen uden landzonetilladelse til- og ombygge sit hus op til 500 m². Hvis man i stedet ønsker at opføre boligkvadratmeter i en selvstændig bygning (et anneks) kræver dette landzonetilladelse. Efter praksis kan der tillades mindre annekser, hvis det sikres, at disse ikke kan fungere som selvstændige boliger. Derfor tillades annekser med køkken normalt ikke.

Faxe Kommune vurderer på denne baggrund, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til det opførte anneks på 53 m² med vilkår om, at der ikke må være køkken i annekset.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at de matrikulære forhold skal bringes i orden, før det kan gives byggetilladelse til annekset.

Sagen har været sendt i naboorientring i henhold til Planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

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.