



*Kopi
Original sendt til ansøger*

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 25. maj 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-1-23

Landzonetilladelse til indretning af to ferieboliger og lovliggørelse af en ridebane

Ejendommen: Matr.nr. 2F, KISSENDROP BY, HYLLEHOLT
Beliggende: Kissendrupvej 38B, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 19. januar 2023 modtaget din ansøgning om at indretning af to ferieboliger på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indretning af to ferieboliger på 1. sal i ejendommens bygning 2 og lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane på 20 * 60 meter uden belysning.

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 25. maj 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. juni 2023. 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:

Ridebane uden lys:

- Der ikke opsættes lys om ridebanen. Dette skal der søges separat landzonetilladelse til.

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.

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.

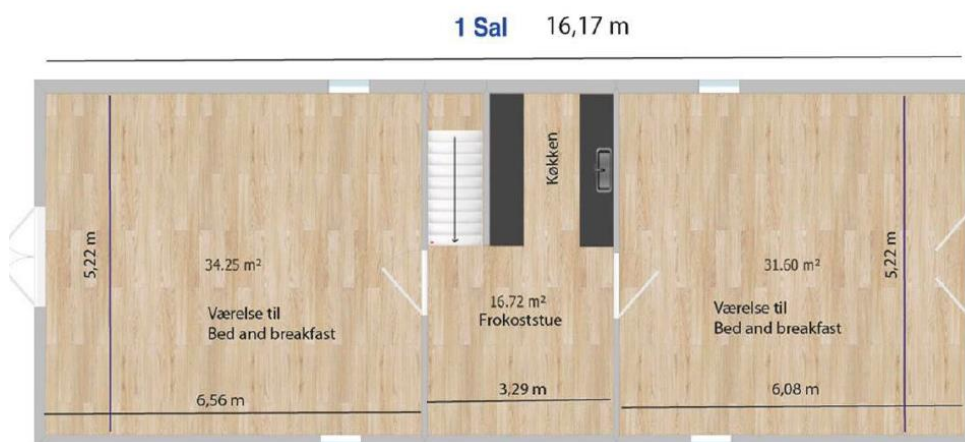
- Udlejningstilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Spørgsmål kan rettes til 33 30 70 10, sommerhusloven@bpst.dk, Du kan læse mere om ansøgning her: <https://planinfo.dk/udlejning/ansoegningsblanketter>
- Hvis du har mere end 4 voksne heste på ejendommen, skal dit dyrehold anmeldes til Faxe Kommune. De fire heste omfatter både dine egne heste og heste der er på besøg på ejendommen. Du kan læse mere her: <https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/landbrug/husdyr/dyrehold-i-byzone-hobbydyrehold>

Byggetilladelsen er ansøgt. Spildevandstilladelsen er endnu ikke ansøgt. Ved ansøgning om udlejningstilladelse bør du oplyse sagsnr.: 2023-3317

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at indrette værelser til ferieudlejning i bygning 2 på din ejendom Kissendrupvej 38B. Værelserne skal indrettes i bygningens uudnyttede tagetage. Bygningen er i dag registreret i BBR som en garage, og stueetagen vil fortsat blive benyttet til garage samt kontor.

Du ønsker at indrette to værelser, der udlejes separat men med fælles køkken og bad. Da værelserne skal lejes ud hver for sig, så betragter vi det som to ferieboliger. Samtidig stilles ejendommens stald og ridehal til rådighed, så man kan tage sin hest med på ferieophold. Plantegning og et kort over ejendommen kan ses nedenfor og på næste side.



Plantegning over indretningen af ferieværelser i bygning 2

På ejendommen er der etableret en ridebane, som ikke har fået forudgående landzonetilladelse. Du oplyser, at banen er 20 * 60 meter og opbygget af knust tegl og beton. Du oplyser ligeledes, at der ikke er lagt dræn under ridebanen. Ridebanens placering ses på kort på næste side.



Ejendommen Kissendrupvej 38B. Med gul markering ses bygning 2, hvor ferieværelserne ønskes indrettet. Med rød markering ses ridebanen.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 7,2 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus med 138 m² bolig og 33 m² udestue
- Bygning 2 – Garage på 120 m²
- Bygning 3 – Udhus (ridehal) på 1079 m²
- Bygning 5 – Fritliggende udestue på 29 m²
- Herudover er der en mindre sidebygning på ridehallen med indgangsparti. Faxe Kommune har vurderet, at denne ikke kræver landzonetilladelse, da sidebygningen blev opført samtidig med ridehallen og den daværende tilladelse til ridehallen gjaldt for en bygning op til 1200 m².

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

- 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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M4 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her beskrives landskabsoplevelsen som rolig og vigtig at vedligeholde ved blandt andet at undgå ny ikke landbrugsrelateret bebyggelse.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurderet, at dit ansøgte projekt skal tillades som to ferieboliger og ikke som Bed & Breakfast. Det skyldes, at du ikke på nuværende tidspunkt vil servere mad i forbindelse med feriegæsters brug af ejendommen, hvilket er et krav til Bed & Breakfast (hoteldrift).

I landzonen kan der efter en konkret vurdering gives tilladelse til indretning af ferieboliger i overflødiggjorte landbrugsbygninger. Som hovedregel bør der gives landzonetilladelse til indretning af ferieboliger i eksisterende bygninger med mindre væsentlige planlægningsmæssige interesser taler imod. Inden for kystnærhedszonen, som i denne sag, bør der kun tillades op til 10 ferieboliger på hver op til 100 m².

Det er Faxe Kommunes vurdering, at bygning 2 på ejendommen er opført som landbrugsbygning på trods af dens nuværende anvendelse som garage. Det er ligeledes Faxe Kommunes vurdering, at bygningens 1. sal er overflødig, da den ikke anvendes i dag. Da der er ansøgt om indretning af to ferieboliger i en eksisterende overflødig landbrugsbygning, vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte bør tillades efter landzonebestemmelserne.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at den etablerede ridebane kan lovliggøres, da den ligger i tilknytning til bygningerne på ejendommen, den ikke har medført væsentlige terrænændringer og den ligger tilstrækkeligt langt fra naboer til ikke umiddelbart at medføre væsentlige støvgener. Samtidig er den ud fra det ansøgte anlæg med materialer, som normalt tillades i ridebaner.

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

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder