



Dette er en kopi af afgørelsen sendt til ejer/ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 19. oktober 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29906-22

Landzonetilladelse Piberhusvej 18

Ejendommen: Matr.nr. 6E, DALBY-BORUP BY, SDR. DALBY
Beliggende: Piberhusvej 18, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 2. august 2022 modtaget din ansøgning om at genopføre tiloversbleven staldbygning til indretning af to lejligheder.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at genopføre tiloversbleven staldbygning til indretning af to lejligheder 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 19. oktober 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. november 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:

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

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.

Redegørelse for sagen

Du har d. 2. august 2022 ansøgt om at nedrive bygning 2 på ejendommen (jf. kort 1), for at genopføre noget tilsvarende med samme dimensioner både i plan og i højden. Du har beskrevet at murer har beset bygningen og konstateret at der skal laves nyt fundament, hvorved det bedre kunne betale sig at bygge en ny bygning. Der er ansøgt om efterfølgende at indrette to lejligheder til familiemedlemmer i bygninger. Hver af lejlighederne vil have selvstændigt køkken og bad. Bygningen vil være beklædt med træ og taget i tagpap.

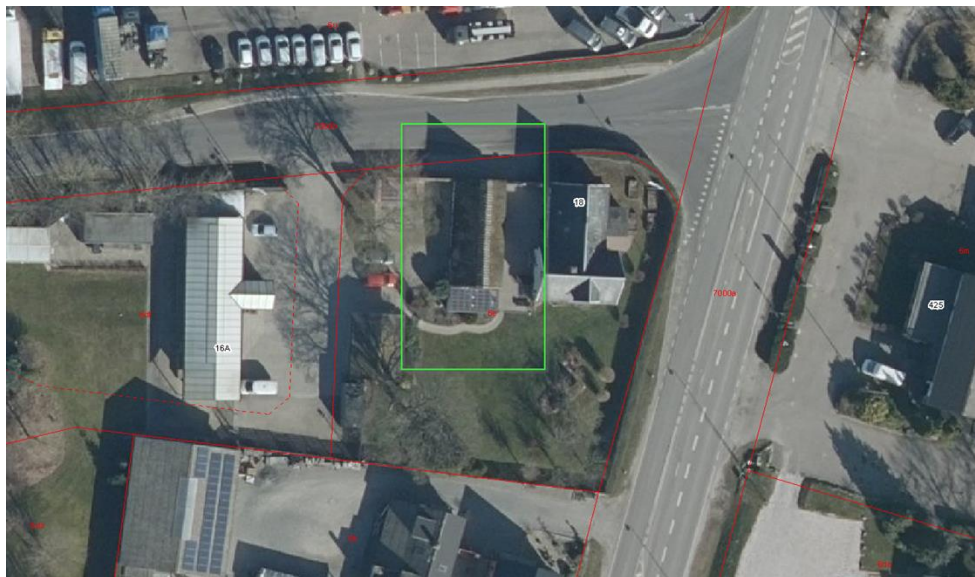
Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1801 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 120 m², med samlet boligareal på 240 m².
- Bygning 2: Udhus (tidligere staldbygning) på 80 m².
- Bygning 3: Carport på 48 m².

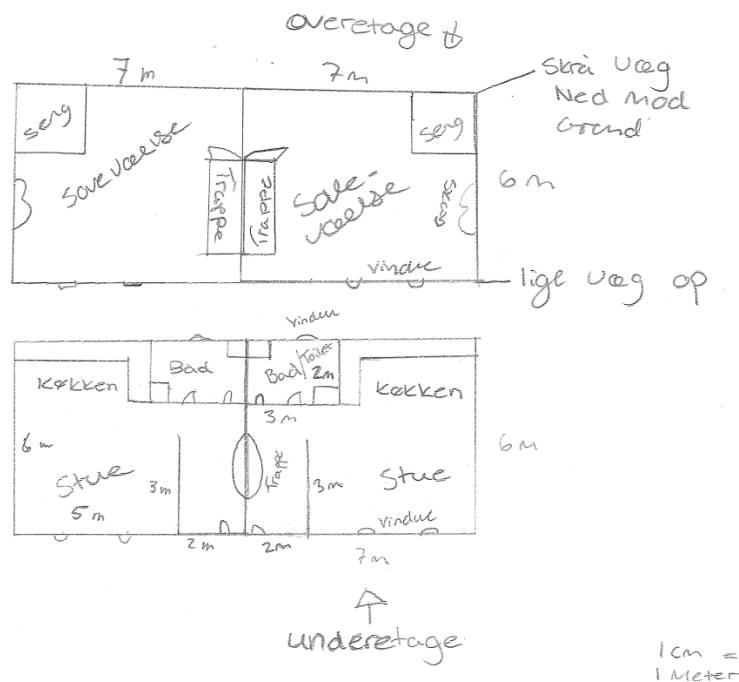
I Faxe Kommuneplan 2021 er området udlagt til blandet bolig og erhverv inden for rammeområdet D-BE3.

Rammeområdet indeholder en blanding af klassiske villakvarterer og erhverv som hotel, vognmandsforretning, tankstation, restaurant med mere. Hele rammeområdet er beliggende i landzone, lige som flere andre dele af Dalby By. Inden for rammeområdet kan nye boliger opføres som fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og maksimal bygningshøjde på 1,5 plan.

I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse, er området ikke med i et karakterområde, da det regnes som en del af Dalby by.



Kort 1- Bygning 2 i grøn firkant - overflødiggjort staldbygning



Figur 1 -Plantegning over de to etager

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen har man som følge af planloven § 37 stk.1 mulighed for at tage en tiloversbleven landbrugsbygning i brug til bolig. I indeværende sag havde ansøger derved haft mulighed for at indrette en boligenhed i bygning 2, men da bygningen er i en sådan stand at det ikke ville kunne betale sig at istandsætte den, er der søgt om tilladelse til at genopføre den med samme dimensioner. Da bygningen vil have samme dimensioner som den eksisterende, vurderes den ikke at komme til at skæmme i området, eller at ændre på områdets karakter.

Området er i kommuneplanen udpeget som byområde med mulighed for åben lav bebyggelse og dobbelthuse. Området ligger i umiddelbar tilknytning til Dalby og opleves som en del af denne. Derfor vurderer Faxe Kommune at der kan tillades én ekstra boligenhed på ejendommen end hvad der ville være kunnet indrettet i den eksisterende bygning.

Ligeledes blev der i 2015 givet tilladelse til at udstykke ejendomme af ejendommen på Piberhusvej 18 til boligformål, da det dengang – ligesom i dag – vurderes at ejendommen kan sidestilles med en i byzone. Da området gennem kommuneplanrammen er udlagt til blandt andet boliger, da byens afgræsning mod det åbne land ikke ændres ved tilladelse til at genopføre stalden til indretning af lejligheder, og da der ikke er væsentlige beskyttelsesinteresser, som taler imod udstykningen, vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til projektet.

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.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

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.