



Kopi – Original er sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 29. maj 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-92-24

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 500-39 til at indrette anneks i udhusbygning

Ejendommen: Matr.nr. 3bh, Troelstrup By
Beliggende: Hanegal 6, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 23. marts 2024 modtaget din ansøgning om at indrette anneks i udhusbygning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til at indrette anneks i udhusbygning.

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 29. maj 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. juni 2024. 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 må ikke indrettes køkken i annekset. Dette er for at sikre, at der ikke opstår en selvstændig boligenhed i bygningen.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk.
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 23. marts 2024 en ansøgning om at indrette anneks i ejendommens bygning 2, som i dag er registreret som udhus. Der ønsket at indrette anneks på første etage, som udgør cirka 50 m². Der vil ikke blive ombygget udvendigt.



Figur 1 - Ejendommens bygningsmasse. Bygning 2 markeret.

Det er et vilkår, at der ikke etableres køkken i annekset, så det ikke kan benyttes som en selvstændig bolig.

Det samlede boligareal vil blive cirka 284 m², og vil derved overstige hvad lokalplanen foreskriver, at man kan have af boligareal (250 m²). Derved kræver omdannelsen fra udhus til anneks – foruden landzone- og byggetilladelse – også en dispensation fra lokalplanen.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 9966 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 172 m² med samlet boligareal på 234 m². Heraf 39 m² indbygget udestue
- Bygning 2: Udhus på 72 m²
- Bygning 3: Carport på 36 m²
- Bygning 4: Drivhus på 9 m²
- Bygning 5: Udhus på 25 m²

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

Kommuneplanramme Hanegal

Her gælder den specifikke anvendelse: Store parceller med boliger og bygninger til ikke erhvervsmæssige husdyrhold.

Max 250 m² boligbruttoetageareal for den enkelte ejendom.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 500-39.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre oprettelsen af 8 ejendomme til brug som jordbrugsparceller. at fastlægge betingelser for byggeri og anvendelse af jordbrugsparcellerne.
- at sikre at jordbrugsparcellerne ikke anvendes til erhverv, undtagen liberalt erhverv og lignende, der normalt kan være i et parcelhuskvarter.
- at sikre at jordbrugsparcellerne ikke anvendes til skæmmende byggeri eller oplag.
- at fastlægge anvendelsen af et areal til grønt område / skovplantning.
- at sikre en fremtidig etablering af Sdr. Teestrupvej og Islandsgades forlængelse

I forhold til størrelse på boligareal står følgende:

”7.1

Boligbebyggelsen må kun placeres i det indre byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Det indre byggefelt afgrænses af en linie 40 m øst og vest for pladsen og 30 m syd for pladsen. Nord for pladsen afgrænses det indre byggefelt af en linie 50 m fra vejskel til Teestrupvej. Boligen må ikke opføres med et bruttoetageareal større end 250 m². Der må kun etableres 1 bolig pr. grund. Bortset fra de i §7.3 nævnte vindmøller må ingen bygninger må være højere end 8,5 m”

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse og dispenseres fra lokalplanen, da en dispensation ikke strider imod lokalplanens formålsbestemmelser.

Dertil er der siden lokalplanens vedtagelse kommet mulighed i planloven for at udvide huse til 500 m² i landzonen uden landzonetilladelse.

Derudover er der tale om en mindre udvidelse, i en eksisterende bygning, ud over de 250 m² som lokalplanen foreskriver.

Ved at stille vilkår om, at der ikke må etableres køkken, sikres det at der ikke opstår en ny separat boligenhed. Der vil derved fortsat kun være én boligenhed på ejendommen.

Derved ændres anvendelse af ejendommen ikke, og bygningen ombygges heller ikke udvendig.

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 naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

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 MitID. 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.