



Sendt til ansøger

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 31-07-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29478-19

Landzonetilladelse til midlertidig indretning af kontorer

Ejendommen: Matr.nr. 5h Rode By, Sdr. Dalby
Beliggende: Egedevej 214, 4690 Haslev

Du har den 7. maj 2019 søgt om landzonetilladelse til at indrette boligen på ovenstående ejendom til kontorer og mødelokale til brug for Bofællesskabet Danmark, som er beliggende på ejendommen Egedevej 185.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at anvende boligen på ejendommen Egedevej 214 til erhverv i form af kontorer og mødelokaler, så længe disse skal benyttes af et nærliggende bosted.

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 31. jule 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. august 2019. 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:

- *Ejendommen kan benyttes som kontorer og mødelokaler, men kun for Bofællesskabet Danmark eller lignende bofællesskaber.*
- *Tilladelsen er midlertidig, og anvendelsen af ejendommen kan til enhver tid føres tilbage til bolig, ved anmeldelse af dette til Faxe Kommune.*
- *Parkering skal håndteres på egen grund.*

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.*

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.



Redegørelse for sagen

Der er ansøgt om tilladelse til, at boligen på ejendommen Egedevej 214 kan benyttes til 2 kontorer og et mødelokale for Bofællesskabet Danmark, som driver deres tilbud fra den nærliggende ejendom Egedevej 185. Erhvervet indrettes kun i bygningens stueetage. De to ejendomme kan ses på kort nedenfor.

Bostedet ønsker at benytte ejendommen til kontor og møder, da de i dag er nødt til at leje lokaler andre steder, når medarbejderne skal holde møder om bostedets beboere. Der vil være to medarbejdere, som får fast kontorplads på ejendommen.

Der er søgt om en midlertidig tilladelse til erhvervsbrug, så ejendommen igen kan bruges til boligformål, hvis lejekontrakten med bostedet opsiges.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Egedevej 214 med gul cirkel, hvor der ønskes indrettet erhverv, og ejendommen Egedevej 185 med lyseblå cirkel, hvorfra der i dag drives bosted.

Ejendommen Egedevej 214 er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 690 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 141 m²
- Bygning 2 – Udhus på 18 m²
- Bygning 3 – Carport på 15 m²
- Bygning 4 – Udhus på 6 m²

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Ejendommen dækkes i øvrigt delvist af støjzonen på 75 meter langs Vordingborgvej.



Faxe Kommunes vurdering

Efter gældende praksis bør de fleste former for erhverv henvises til erhvervsområder i byzonen. Der kan dog uden landzonetilladelse etableres kontorer, liberalt erhverv og lignende i overflødiggjorte landbrugsbygninger og visse andre overflødige bygninger. Efter Faxe Kommunes vurdering er boligen på Egedevej 214 ikke en overflødig bygning, da denne fortsat kan anvendes til boligformål. Indretning af kontorer er derfor en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse.

Da bosteder er en samfundsmæssig nødvendighed, gælder der en mere lempelig praksis for indretning af faciliteter til bosteder. Bostedet Danmark har dokumenteret et behov for egnede kontor- og mødelokaler nær ved bostedet. Faxe Kommune finder, at det er en landskabeligt god løsning, at benytte den eksisterende bygningsmasse i området frem for at opføre yderligere bygninger.

Brugen af ejendommen til kontorer forventes ikke at give anledning til støj eller øvrige nabogener. Der er umiddelbart en begrænset parkeringskapacitet på ejendommen, men supplerende parkering kan håndteres ved det eksisterende bosted.

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 modtaget én kommentar til projektet.

Naboen kommenterer på, at vedkommende ikke ser problemer med kontorer, men ikke ønsker, at ejendommen benyttes til beboelse for bostedet. I denne forbindelse skal Faxe Kommune gøre opmærksom på, at det ikke vil kræve tilladelse fra kommunen, at benytte ejendommen Egedevej 214 til beboelse for bostedet. Det skyldes, at huset i dag anvendes som bolig og at anvendelsen til enhver tid kan tilbageføres til bolig. Kommunen skelner ikke imellem, hvem huset bruges som bolig for, med mindre der også sker andre anvendelser som eksempelvis undervisning eller behandling sted på ejendommen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzone medarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Ejeren af Egedevej 216**
- **Østsjællands Museum**
- **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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

