



Kopi – Original er sendt til ejere

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

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxe-kommune.dk

Dato: 4. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29676-23

Landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen, imens nyt hus bygges

Ejendommen: Matr.nr. 16e, Førslev By, Øde Førslev
Beliggende: Førslev Enghave 4, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 28. november 2023 modtaget din ansøgning om at midlertidigt at have to boliger ifm. opførelse af nyt hus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger ifm. opførelse af nyt hus.

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 4. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. januar 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:

- Det gamle hus skal nedlægges som bolig og omdannes til udhus **senest ét år** efter det nye hus færdigmeldes. Som minimum skal køkkenet fjernes.

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.byggmiljoe.dk.

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.faxe-kommune.dk

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Der skal ansøges på Ansøg om en privat renseløsning | faxekommune.dk, eller kan du kontakte dem på spildevand@faxekommune.dk eller på 56203062.
- Såfremt indkørslen bliver rykket ifm. det nye hus, skal der søges om en ny adgangstilladelse ved Faxe Kommunes trafikafdeling. De kan kontaktes på trafik@faxekommune.dk, eller på 56203040.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 28. november jeres ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ejendommen, imens jeres nye hus bygges.

I har beskrevet, at efter det nye hus er bygget, vil det gamle blive omdannet til udhusbygning/kold opbevaring. I har beskrevet, at det gamle hus vil blive ubeboeligt efter det nye er bygget, da I fjerner vand, varme og kloak.

Det nye hus vil blive omtrent 160-170 m² og placeres som vist på figur 1. Da det nye hus placeres indenfor 20 meter af det eksisterende, ikke er over 500 m² og er på en landbrugsejendom, kræver selve huset ikke landzonetilladelse.

Det forventes at det vil tage 28 uger førend det nye hus står færdigt.



Figur 1 - Den omtrentlige placering af det nye hus markeret med grøn firkant

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 7,1 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 105 m² med samlet boligareal på 126 m²
- Bygning 2: Maskinhus, garage mv. på 206 m²

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde 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. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.

De kulturhistoriske spor ved delområdet husmandskolonier i form af smalle jordlodder skal søges bevaret. Ligeledes bør udskiftningsmønsteret syd og vest for Førsløv, i form af sten- og jorddiger, der stråler ud fra byen, så vidt muligt bevares.

Faxe Kommunes vurdering

Genopførsel af stuehuse på landbrugsejendomme kræver ikke landzonetilladelse, såfremt de er under 500 m² og genopføres i tilknytning til det forhenværende stuehus.

Det er erhvervsmæssigt nødvendigt at der er en beboelsesejendom på en landbrugsejendom.

Det kræver imidlertid landzonetilladelse hvis man ønsker at bibeholde det eksisterende hus, indtil man kan flytte ind i det nye.

Der vil for en kort periode være to boliger på ejendommen, hvilket kræver landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer, at det sikres at der ikke vil være to boliger på

ejendommen, i og med, at der stilles vilkår til, at det gamle hus omdannes til et udhus.

De beskyttede sten- og jorddiger løber i den anden ende af ejendommen, og tilladelse til at bibeholde boligen som udhus vurderes ikke at have indflydelse på digerne.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at der ikke må ændres ved digerne uden forudgående tilladelse.

Ved søgning på Arter.dk, er de nærmeste registrerede bilag IV arter, grøn guldsmed og grøn mosaikguldsmed, registreret cirka 1,4 kilometer sydvest for projektområdet.

Det nærmeste Natura 2000 område er Suså cirka 1,1 kilometer sydøst for projektområdet.

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. Dette begrundes med den store afstand til henholdsvis bilag IV arterne og Natura 2000 området.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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 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.