



Ejer 1
Ejer 2
Førslev Møllevej 5
4690 Haslev

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 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 01-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29547-20

Landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende byggeri ifm. bofællesskab

Ejendommen: Matr.nr. 5f og nr. 5g, Førslev By, Øde Førslev

Beliggende: Førslev Møllevej 5, 4690 Haslev

Du har den 22. juni 2021 søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af to bygninger på Førslev Møllevej 5.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til shelter. Faxe Kommune giver endvidere lovliggørende landzonetilladelse til at benytte "Gudindehytten" som udhus. Dette betyder, at bygningen ikke må anvendes til beboelse, og at køkkenet skal fjernes.

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 1. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Køkkenet i "Gudindehytten" skal fjernes indenfor 6 måneder. Dette færdigmeldes til Faxe Kommune efter udførelse.
- "Gudindehytten" skal tilsluttes kloak, eller der skal søges om tilladelse til anden spildevandsløsning ved Spildevandsafdelingen i Faxe Kommune. Dette færdigmeldes til Faxe Kommune efter udførelse.

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



- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune, hvis gudindehytten ikke tilsluttes kloak. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

Redegørelse for sagen

Du har d. 22 juli 2021 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til to bygninger på Førsløv Møllevej 5, ifm. bofællesskabet Polynesien. Faxe Kommune er i skrivende stund i gang med at udarbejde et lokalplanforslag for grunden som - hvis vedtaget - har til formål at: Give mulighed for opførelse af et antal små boligenheder indenfor lokalplanens område, og samtidig sikre Førsløv Mølle som vartegn i området og dens betydning for kulturmiljøet. Yderligere er det hensigten med planlægningen af området, at Førsløv Møllevej 5 skal fungere som et bofællesskab med individuelle boliger og fælles faciliteter og friarealer.

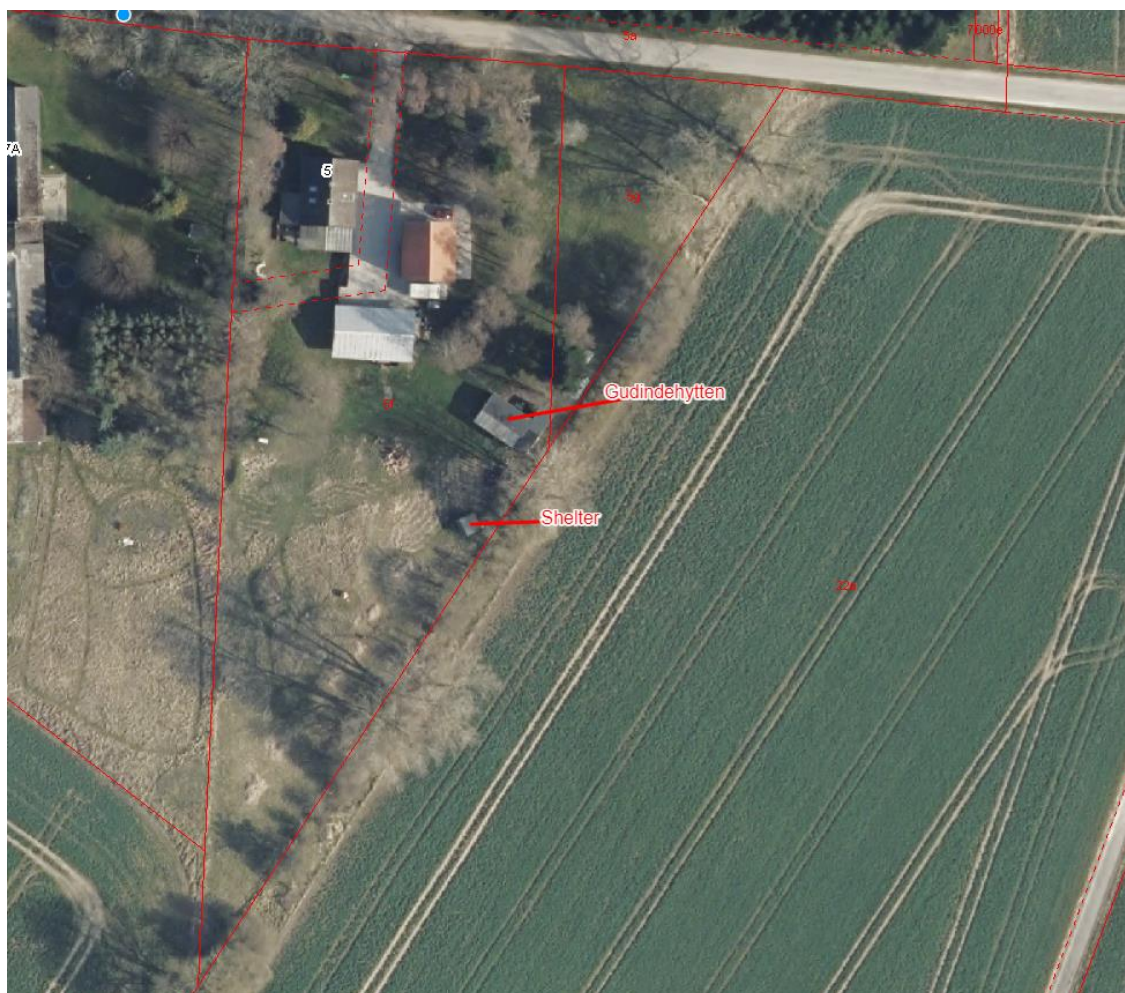
Lokalplanforslaget indebærer også et kommuneplantillæg, som foreslår at inkludere Førsløv Møllevej 5 i landsbyrammen for Førsløv, hvilket giver mulighed for at bygge boliger i landzonen.

Bygningerne der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til er;

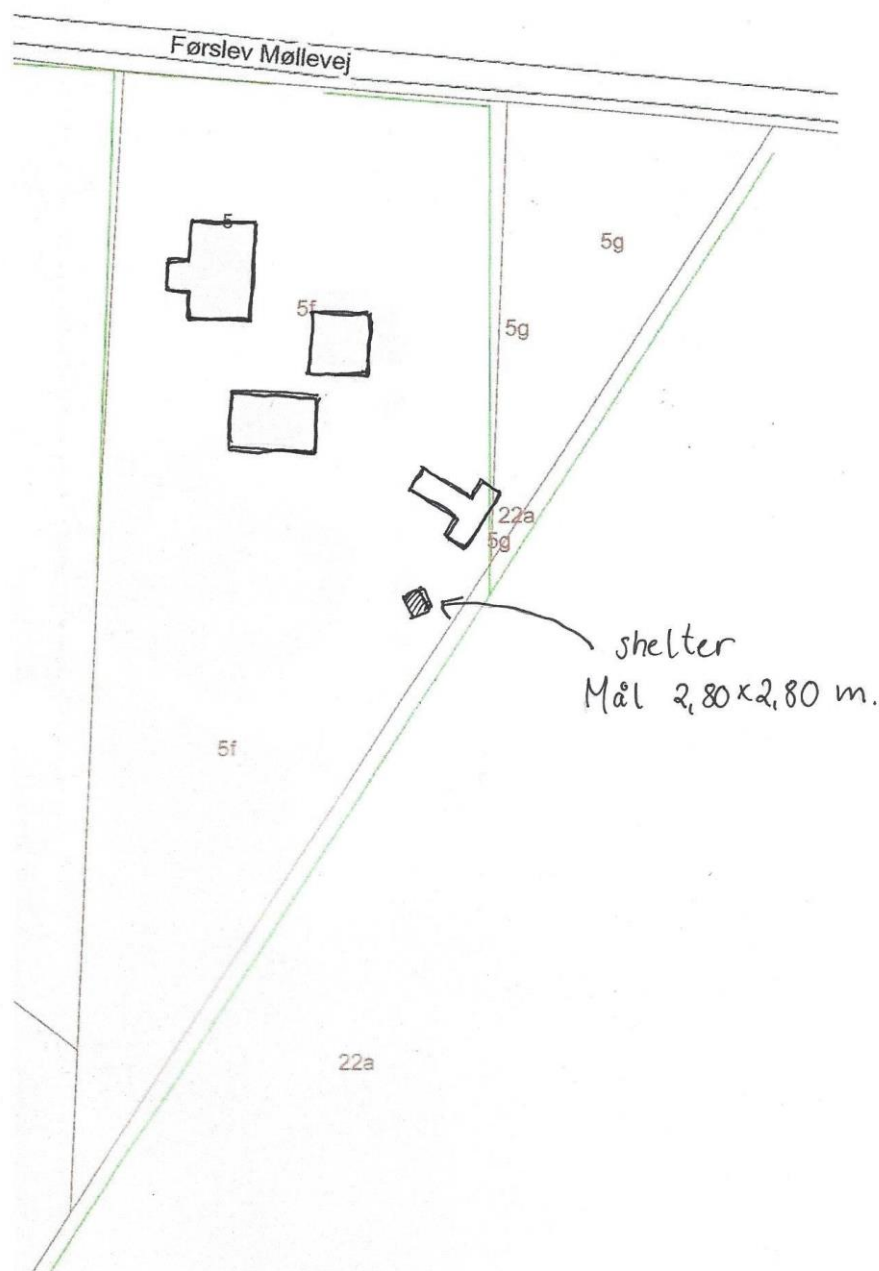
- "Gudindehytten" – som er en pavillon på punktfundament i ca. 49 m² med ca. 19 m² overdækket terrasse – benyttes i dag som midlertidig bolig til "kvinder på orlov". Dette indebærer, ifølge ansøger, ikke helårsbeboelse, men kun beboelse i sommerhalvåret. Denne bygning kræver landzonetilladelse, da både nye helårsboliger og nye sommerhusboliger kræver landzonetilladelse, og at brugen som den er i dag, ikke stemmer overens med et udhus.
- Shelter på ca. 8 m², som altid kræver landzonetilladelse. Shelteret er ca. 2,8 m højt, har en tagbeklædning i tagpap, facadebeklædning i calmerbrædder og faldhøjde på 40 cm.

De to bygningers placering på grunden er som vist på billede 1 og billede 2.





Billede 1 - Matrikel med de to bygninger (Gudindehytten og Shelter) markeret med rød tekst



Billede 2 - Plantegning



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 7493 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus i to etager med et bygningsareal på 98 m² og et samlet boligareal på 171 m².
- Bygning 2 – Udhus med et bebygget areal på 76 m².
- Bygning 3 – Udhus med et bebygget areal på 94 m². Noteret som 17 m² carport og 77 m² udhus.
- Bygning 4 – Nybyggeri med en tilladelsessag – areal ikke oplyst. (Gudindehytten)

Der er ansøgt om lovliggørende byggetilladelse til at indrette bygning 2 som bolig og bygning 3 som liberalt erhverv. Da dette ikke kræver landzonetilladelse, behandles det ikke nærmere i denne tilladelse.

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

- Kirkeomgivelser. I forbindelse med opførelse af nybyggeri, skal det vurderes hvorvidt nybyggeriet slører eller forringer kvaliteten af den kulturhistoriske værdi i kirkens samspil med landskabet.
- Skovrejsningsområde.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 – Teestrup issølandskab med morænebakker, delområde M1. For dette område gælder særligt at landskabskarakteren skal søges vedligeholdt. Videre skal byggeri som ikke er i tilknytning til eksisterende byggeri undgås.



Billede 3 - Afstand mellem Øde Førslev Kirke og Førslev Møllevej 5



Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen på nuværende tidspunkt ligger i landzonen, er den underlagt landzonebestemmelserne i Planloven. Herunder gælder, at ny bebyggelse bør undgås, for at bibeholde adskillelsen mellem land og by. Faxe Kommune vurderer på baggrund af ejendommens placering i forhold til Førslev Landsby, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til Gudindehytten som udhus og til shelteret. Videre ligger begge bygninger i relation til den eksisterende bebyggelse på grunden. Lovliggørende landzonetilladelser begrundes yderligere med, at der er et lokalplanforslag med kommuneplantillæg under udarbejdelse, som – hvis vedtaget – inddrager ejendommen i landsbyafgrænsningen for Førslev.

Det vurderes ikke at lovliggørelse af de ovennævnte bygninger vil sløre eller forringe den kulturhistoriske værdi forbundet med Øde Førslev Kirkes samspil med det omkringliggende landskab, i og med at afstanden til kirken vurderes til at være tilstrækkelig (jf. billede 3), og at det ikke vil være muligt at se hverken shelteret eller Gudindehytten fra kirken. Yderligere vurderes det ikke, at disse bygninger vil komme i vejen for udsynet til kirken for kommunens borgere.

At ejendommen befinder sig i et skovrejsningsområde vurderes uvæsentligt, da udpegning som skovrejsningsområde ikke forhindrer at området anvendes som hidtil.

At ejendommen befinder sig i et særlig værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særlig værdifuldt landbrugsområde" blot henviser til, at der er gode forhold til dyrkning, og er altså ikke en bestemmelse for hvad der skal foregå på ejendommen.

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

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes



på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- 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.

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.

