



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

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

Kontoradresse:
0 -

Direkte: 56203752
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato 14-02-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-4-19

Landzonetilladelse til inddragelse af erhvervsareal til bolig

Ejendommen: Matr.nr. 20 Kongsted-Borup By, Kongsted
Beliggende: Hestehavevej 15, 4683 Rønnede

Du har den 14. januar 2019 søgt om landzonetilladelse til at inddrage eksisterende erhvervsareal til beboelse hvorved det samlede boligareal stiger fra 381 m² til 691 m²

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at inddrage eksisterende erhvervsareal til beboelse i bygning 1.

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 14. februar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. marts 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:

- At der kun indrettes én bolig i bygning 1.

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

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 7,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Byg.nr. 1: bolig og erhverv på henholdsvis 381 m² og 310 m² – erhvervsareal inddrages med denne tilladelse til boligareal.
- Byg.nr. 2: landbrugsbygning på 205 m²
- Byg.nr. 3: udhus på 57 m²
- Bygning nr. 4: garage på 41 m²



I ønsker at inddrage hele erhvervsarealet til bolig. Det nye boligareal vil derfor være indenfor eksisterende bygningsrammer.

Ejendommen ligger i et område der i kommuneplan 2013 er udpeget som friluftsområde, særligt bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab, regionale geologiske interesseområde, særligt værdifuldt landbrugsområde. Herudover ligger ejendommen indenfor skovbyggelinjen.

Alle bygningsmæssige rammer forbliver de samme som i dag. Herudover er der stillet vilkår om at der ikke må indrettes flere boliger i bygning 1. projektet har derfor ingen landskabelige konsekvenser.



Kort 1 viser bygningerne på ejendommen.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kan man uden landzonetilladelse til og ombygge sit helårshus, hvis husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m²¹. I denne sag bliver den samlede bygningsmasse på 691 m². Projektet kræver derfor landzonetilladelse

En af landzonebestemmelsernes formål er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Der er derfor sat vilkår om, at der på baggrund af boligudvidelsen stadig kun er én bolig i bygning 1. Indretning af yderligere boliger vil kræve en ny landzonetilladelse.

¹ Jf. Planlovens § 36 stk. 10 – (LBK nr. 287 af 16/04/2018)



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 der ikke er umiddelbare naboer.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.

