



KOPI

Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 8. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-41-23

Landzonetilladelse til indretning af ekstra lejlighed på i overflødiggjort driftsbygning

Ejendommen: Matr.nr. 1B Store Favrbø, Hylleholt
Beliggende: Hestehavevej 9B, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune er i marts 2021 blevet bekendt med, at der på din ejendom er indrettet en ekstra lejlighed i bygning 3 uden forudgående landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en ekstra lejlighed i bygning 3, så der i alt er to lejligheder i bygningen.

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 8. marts 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. april 2023. 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.

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 ikke ansøgt. Denne skal søges via www.bygogmiljoe.dk. Hvis du ikke søger byggetilladelse, vil lejligheden fortsat være ulovlig. Ulovlige forhold kan føre til påbud om reetablering af lovlige forhold og i sidste ende en politianmeldelse.

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.faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune er blevet opmærksomme på, at der i bygning 3 findes to lejligheder. En af lejlighederne er lavet uden forudgående landzone- og byggetilladelse. I 2014 har du via en rådgiver ansøgt om at lave denne. Kommunen har dengang givet et afslag på ansøgningen.

Den anden lejlighed er lavet lovligt, efter en af landzonereglernes undtagelsesbestemmelser (§37, stk. 1) Man kan efter denne paragraf indrette én ekstra boligenhed på en ejendom, i en overflødiggjort landbrugsbygning. Denne undtagelse er lavet, for at muliggøre, at man kunne udnytte den eksisterende bygningsmasse, som der mange steder er i landzonen. Undtagelsen er udnyttet ved indretning af den første lejlighed. Lejlighed nr. 2 kræver således en landzonetilladelse.

Lejlighederne er hver ca. 60 m² og spejlvendt af hinanden. Se bilag for kort over ejendommen og illustration af de to lejligheder.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 15,7 ha. Ejendommen ligger ca. 180 m uden for Faxe Ladeplads. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – to-familiehus fra 1921 på 115 m² (Det gamle stuehus, som lovligt er opdelt i to lejligheder)
- Bygning 2 – Maskinhus, garage mv.
- Bygning 3 – Fritliggende enfamiliehus opført i 1919 på 121 m² (Tidligere landbrugsbygning, hvor der lovligt er indrettet én bolig. Det er denne bolig der i virkeligheden er opdelt i to separate boliger, hvilket lovliggøres med denne landzonetilladelse)
- Bygning 4 – Tiloversbleven landbrugsbygning, opført i 1957 på 45 m²
- Bygning 6 – Tiloversbleven landbrugsbygning opført i 1936 på 25 m²

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

- Boligområde ved Hestehavevej – Kommuneplanramme FL-B7. Ejendommen er udlagt til fremtidigt boligområde og byzone.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 9 - Faxe Kyst og morænelandskab – delområde M1. For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Faxe Kommunes vurdering

Landet er opdelt i tre forskellige zoner, jf. planlovens § 34. Dette er bl.a. for at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse, for at byudvikling sker i byerne, og for at det åbne land friholdes for byudvikling.

For at sikre en klar grænse og overgang mellem byerne og det åbne land, skal man være ekstra påpasselig med at tillade ny bebyggelse og noget der minder om byudvikling lige udenfor byerne.

Ejendommen ligger i det åbne land, umiddelbart uden for Faxe Ladeplads by, men da området i kommuneplanen 2021 er udlagt til boligformål og fremtidig byzone, ser kommunen ikke, at det strider imod ovenstående formål, og at forholdet kan lovliggøres. Det skyldes, at Faxe Ladeplads by ifølge planlægningen vil vokse ud til gården, og den derfor i fremtiden vil fremstå som en del af byen. Ejendommen er i øvrigt tilsluttet offentlig kloak.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen 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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Øvrige lejere på adressen Hestehavevej 9B
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen for Miljø, Natur og Plan og Faxe Kommune

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.

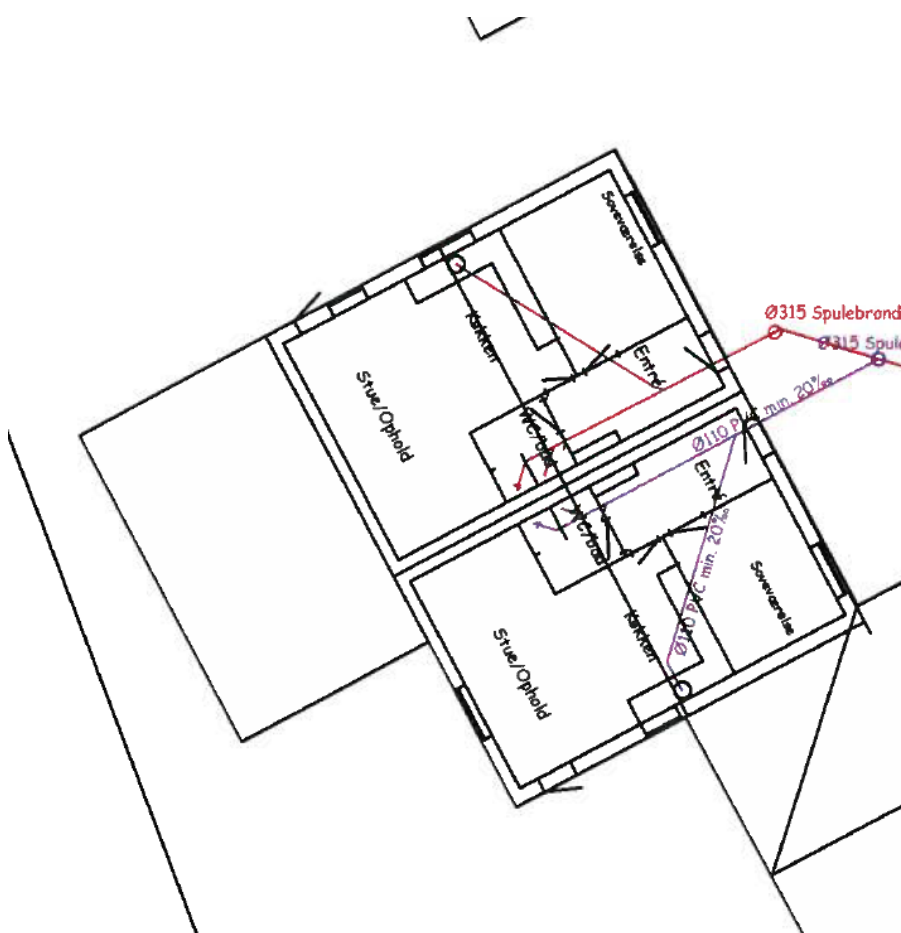
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning 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.



Figur 1: oversigt over ejendommen.



Figur 2: Indretningen af de to lejligheder.



Figur 3: Ejendommen er markeret med turkis prik. Ejendommen ligger udenfor Faxe Ladeplads, ca. 180 m fra bygrænsen.



Figur 4: Indgangen til lejlighederne ses midt på billedet.