



*Kopi – Original er sendt til ansøger*

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

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 23. januar 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29964-22

## Landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger

**Ejendommen:** Matr.nr. 4d, Jørslev By, Karise  
**Beliggende:** Jørslev Vænge 3, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 18. januar 2024 modtaget din ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens nyt hus bygges.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens nyt hus bygges.

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 23. januar 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. februar 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 (bygning 1, jf. BBR), er nedrevet **senest 1 år efter** det nye hus er færdigmeldt.
- Inden færdigmelding skal der være etableret en godkendt spildevandsløsning.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen  
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

## Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 18. januar 2024 din ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ejendommen, alt imens det nye stuehus bygges. Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 2,1 ha. Ejendommen skal derfor have en passende beboelse for at sikre at reglen om bopælspligt overholdes. Det nye hus bliver cirka 414 m<sup>2</sup> i samlet boligareal og 8,5 meter højt.



Figur 1 - Situationsplan med bygningsnumre og nyt hus markeret med hvid tegning

## Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,1 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 180 m<sup>2</sup> med samlet boligareal op 200 m<sup>2</sup> (Nedrives)
- Bygning 2: Stald til svin på 135 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Lade til foder, afgrøder mv. på 171 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 23 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Stald til svin på 87 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Maskinhus, garage mv. på 294 m<sup>2</sup>
- Bygning 7: Stald til svin på 192 m<sup>2</sup>
- Bygning 8: Stald til svin på 121 m<sup>2</sup>

- Bygning 9: Stald til svin på 236 m<sup>2</sup>

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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven vest for. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
- 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 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M3 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M3 skal vedligeholdes. Delområdet er åbent og de store marker knytter sig til Alslevgård og sikrer ind- og udsyn fra Alslev Kirke. Delområdet fremstår roligt, men uden de mange skovområder og bebyggelse, der ellers karakteriserer store dele af det resterende karakterområde. Mødet mellem by og det åbne land ved Karise og Alslev er skarpt markeret. Det skal sikres, at dette møde også fremadrettet er skarpt markeret ved bl.a. at undgå spredt bebyggelse i udkanterne.

### **Faxe Kommunes vurdering**

På en landbrugsejendom har du til enhver tid pligt til at genopføre en beboelsesbygning, hvis den hidtidige beboelsesbygning ødelægges, nedrives eller forfalder.

Da den nye bolig opføres på en landbrugsejendom og opføres i tilknytning til det eksisterende hus og er under 500 m<sup>2</sup>, kræves der ikke landzonetilladelse til det nye hus' udformning og placering.

Der må dog som altovervejende udgangspunkt kun være én bolig pr. ejendom i landzonen.

Det kræver derfor landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen, indtil det nye står færdigt og det gamle kan rives ned.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger.

Dette begrundes med, at der stilles vilkår om, det gamle hus nedrives **senest et år**, fra det nye er færdigmeldt. Derved sikres det, at der ikke ender med at være to boliger på ejendommen.

Følges dette vilkår ikke, vil ejer modtage et varsel om påbud, efterfulgt af et påbud om at nedrive det gamle hus.

Følges det påbud ikke, kan sagen blive overdraget til politiet.

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.

Der løber et beskyttet sten- og jorddige langs ejendommens østlige skel. Projektet vurderes ikke at have konsekvenser for diget. Såfremt der ønskes at gennembryde diget midlertidigt ifm. projektet skal du kontakte Faxe Kommune.

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. Dette er begrundet med den store afstand til naboer, og at der kun for en kort stund vil være to boliger på ejendommen.

### **Forhold du skal være opmærksom på**

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.

### **En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- Ejere af ejendommen
- 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](http://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.