



Kopi af afgørelse sendt til ejere.

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

Dato 30.05.2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6258-21

Landzonetilladelse til ny bolig og midlertidigt at have 2 boliger, samt lovliggørelse af bygning

Ejendommen: Matr.nr. 1i, Ejerlav: Kelstrupgård, Sdr. Dalby
Beliggende: Kelstrupvej 17, 4690 Haslev

Du har den 15 marts 2022 søgt om landzonetilladelse til ny bolig, lovliggørende tilladelse til maskinhus/værksted, samt tilladelse til midlertidigt at have 2 stuehuse på ejendommen, indtil det nye står færdigt.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ovenstående.

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 30. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 27. juni 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:

- Det eksisterende stuehus skal være nedrevet senest ét år efter, det nye hus er færdigmeldt.

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.bygoqmiljoe.dk
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

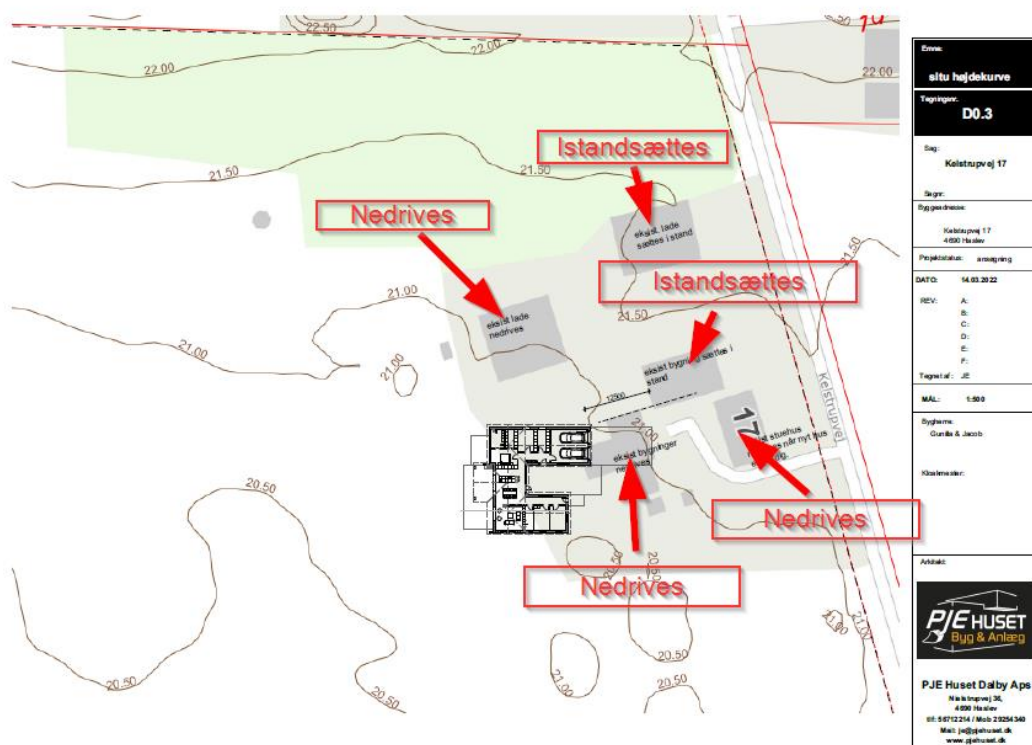


Redegørelse for sagen

Du har d. 15. marts 2022 ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus, og at bo i det nuværende stuehus indtil det nye står færdigt, hvorefter det nuværende stuehus nedrives. Det nye hus ønskes opført i 1 plan, på ca. 230 m². Huset ønskes opført i blankt murværk, med et ståltag med stående fals i mørkegrå, med en taghældning på 30 grader (jf. billede 2). Huset vil blive placeret ca. 12,5 m fra eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Dertil er der søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende maskin-/værkstedbygning (nordligste bygning på billede 1) på ca. 140 m². Denne bygning har ifl. luftfotos ligget der siden ca. 2004.


På billede 1 ses den ønskede placering af det nye stuehus, samt hvilke bygninger der fjernes fra grunden.



Billede 1 - Situationsplan med det nye hus (tegnet op med sort) - Bygning i sydøst er nuværende stuehus, som ønskes nedrevet efter det nye står færdigt.





Facader	
Tegnringsnr.	99.3.11
Sty.	Kaestrupvej 17
Bygningsnr.	
Kæstrupvej 17 4550 Hårlev	
Projektnavn	ombygning
DATE	14.03.2022
REV:	A: B: C: D: E: F:
Tegnet af:	JE
MÅL:	1:75
Bygherre:	Carita & Jacob
Klientnavn:	
Arkitekt:	
	
PJE Huset Dalby Aps Næstvedvej 36 4500 Hårlev tlf. 54721214 / Mob. 23254340 Mail: pje@pjuhuset.dk www.pjuhuset.dk	

Billede 2 – Facadetegning af nyt stuehus

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom på 108 m², med samlet boligareal på 100 m². (Nedrides)
- Bygning 2 – Stald til svin på 118 m².
- Bygning 3 – Stald til fjerkræ på 24 m².
- Bygning 4 – Udhus på 48 m². (Nedrides)
- Bygning 5 – Maskinhus, garage mv. på 110 m². (Nedrides)
- Dertil er der søgt om lovliggørende landzonetilladelse af en ladebygning på ca. 120 m², som ikke fremgår af BBR, men som fremgår af billede 1, som den nordligste bygning. Ifølge luftfotos har denne bygning stået der siden omkring 2004.

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

På ejendommen findes § 3 beskyttet natur i form af eng og sø som fremgår af nedenstående billede.





Billede 3 - Hele matriklen, på nær delen med bygningsmassen er noteret som beskyttet natur. Den lille oval markerer sø, resten af fladen er eng.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommens vestlige del i område 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræner – delområde M5. For dette område gælder særligt at den østligste del af randmorænen, hvor Dalby ligger højt placeret mod syd, kan udvikles. Dette skyldes hovedsageligt, at landskabet og karakteren er forstyrret af de tværgående veje, der skærer igennem området. Terrænet træder stadig markant frem og skrånere mod vest og nord og oplevelsen af terrænforskellene skal opretholdes ved at undgå beplantning mv.

Ejendommens østlige del – delen med bebyggelsen på - er i område 6 – Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1. I dette område gælder særligt at det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

Faxe Kommunes vurdering

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Hvis du ønsker at nedrive din bolig og bygge en ny vil det altid kræve landzonetilladelse, hvis der er tale om en almindelig beboelsesejendom. Her gives der normalt landzonetilladelse til et hus med cirka samme placering, hvis det tidligere hus ikke kan betragtes som en ruin. Afhængigt af landskabet og de omkringliggende huse stræbes der imod, at nye



boliger opføres som traditionelle længehuse med saddeltag med 40-45 graders taghældning, som er den primære og traditionelle byggeskik på landet.

Faxe Kommune vurderer, at den tænkte placering af det nye hus vil være i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål om, at undgå spredt bebyggelse i landzonen.

Ejendommens bygningsmasse vil ikke blive forøget, da ansøger agter at nedrive tre af ejendommens bygninger.

Dertil vil det nye stuehus være i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse – ca. 12,5 m - hvorved bebyggelsen vil fremstå som en samlet enhed.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er en sådan sammenhængende byggeskik i området, at der kan stilles krav til udformningen af huset. Dog bemærkes det, at huset er et længehus med saddeltag, som er den traditionelle byggeskik på landet.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til at have to huse på en ejendom i landzonen, men der gives som regel en midlertidig tilladelse til at bibeholde det eksisterende stuehus indtil det nye står færdigt, så man kan bo det imens byggearbejdet står på.

Der er derfor stillet som vilkår, at det eksisterende stuehus skal være nedrevet senest ét år efter det nye står færdigt.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til den bygning som ikke er registreret i BBR (nordligste bygning på grunden). Bygningen har ifølge luftfotos ligget der siden omkring 2004 og ansøger forklarede at den skal bruges til maskinhus/værksted. Det vurderes ikke at bygningens størrelse ikke væsentligt overskrider hvad der normalt gives tilladelse at have af udhusareal, når man skal have plads til maskiner til at passe en ejendom af den størrelse.

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 filsidesætter 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.

