



Kopi – Original sendt til ejer og ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 16. december 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29883-22

Landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger imens nyt stuehus bygges

Ejendommen: Matr.nr. 3a Roholte, Orup By
Beliggende: Orupgade 30, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 1. august 2022 modtaget din ansøgning om midlertidigt at have to boliger på ovenstående ejendom, imens nyt hus bygges.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at midlertidigt at have to boliger, imens det nye 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 16. december 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. januar 2023. 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 eksisterende stuehus skal være nedrevet senest et år efter det nys stuehus står færdigt.

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

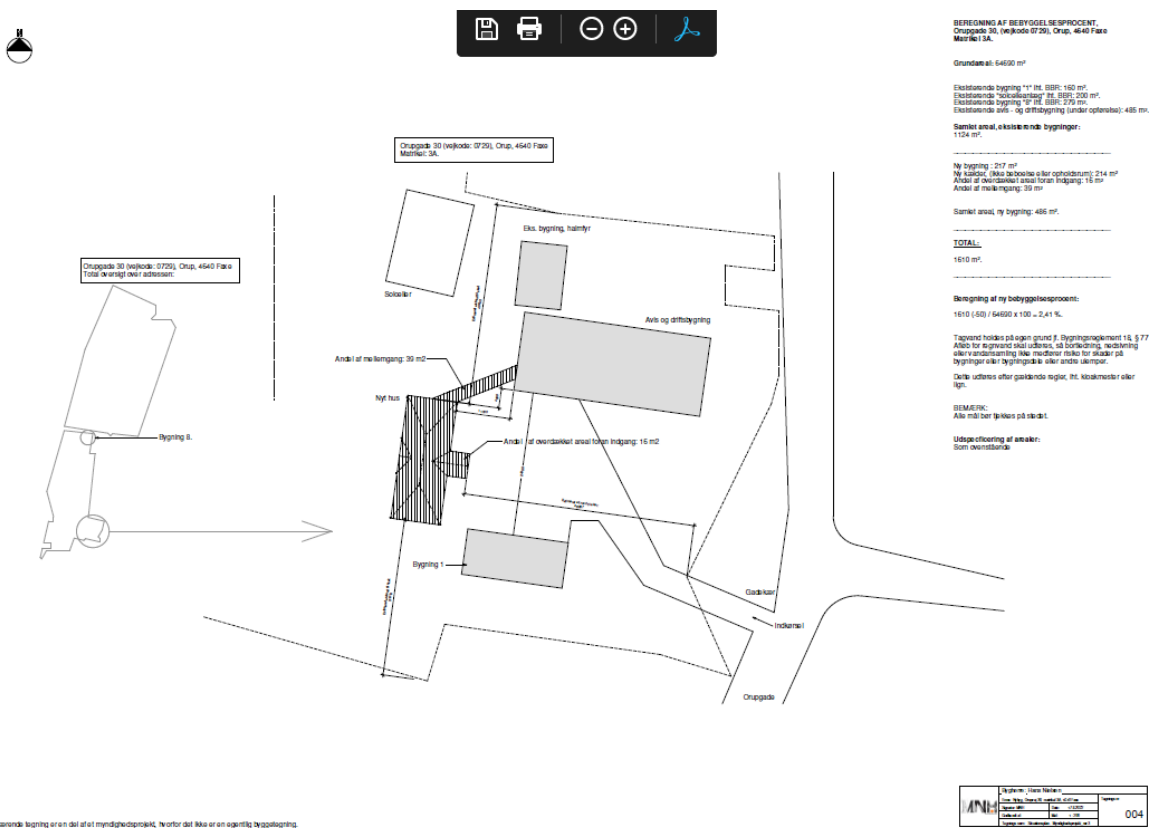
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030. Forhold vedrørende betingelser for ibrugtagningstilladelse behandles i byggetilladelsen.

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Ligeledes gør Faxe Kommune opmærksom på, at det er ejers eget ansvar, at lejelovens bestemmelser overholdes.

Redegørelse for sagen

Der er d. 1. august 2022 ansøgt om tilladelse til opførelse af nyt stuehus på ca. 217 m² på Orupgade 30, 4640 Faxe. Huset opføres med ydervæg i mursten og med tagpap som tagmateriale. Det ønskes at lejere kan blive boende i eksisterende stuehus indtil det nye står færdigt. Der kræves derfor tilladelse til at have to huse på ejendommen midlertidigt. Det vil fremgå af efterfølgende byggetilladelse, at det nye stuehus ikke kan tages i brug, førend det eksisterende er begyndt nedrevet.



Nærværende tegning er en del af et myndighedsprojekt, hvorfor det ikke er en egentlig byggetegning.

Figur 1 - Nyt stuehus anvist med skravering. Eksisterende stuehus som rives ned ses som bygning 1 (sydligste bygning).

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,5 ha. jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 160 m².
- Bygning 8: Anden bygning til landbrug mv. på 279 m²
- Bygning 10: Maskinhus, garage mv. på 485 m².

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabslementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Orup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at den specifikke anvendelse er til åben-lav bebyggelse. Forskellige steder i landsbyen findes store enkeltstående træer – bl.a. ved gadekæret, som er med til at præge bybilledet positivt. Disse træer skal så vidt muligt bevares og bybilledet skal søges styrket gennem nyplantning af træer ved gadekæret.
- Udviklingsområde

Ligeledes ligger den del af ejendommen som der ønskes bygget på, i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab - delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes. I omgivelserne umiddelbart omkring flere af delområdets landsbyer er der fortsat spor af udskiftningsmønstrene i form af veje, jorddiger og levende hegn. Disse strukturer vidner om landskabets oprindelse og skal så vidt muligt bevares ved bl.a. at undlade at nedlægge de små veje og understøtte fortsat hegnsbeplantning.

Ejendommen ligger delvist inden for afgrænsningen for Lokalplan Nr. 400-3 – Orup Landsby, delområde C.

For delområde C gælder, at de eksisterende landbrugsejendomme fortsat kan drives som landbrugsejendomme. I delområde C i lokalplanen er der ikke bestemmelser for nye bygningers udseende eller materialer. Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre landsbyens landsbykarakter.

Faxe Kommunes vurdering

Der kræves ikke tilladelse til at nedrive et stuehus på en landbrugsejendom og opføre et nyt, såfremt det opføres i tilknytning til det der rives ned. I indeværende sag ønskes det dog, at lejerne af det eksisterende stuehus kan blive boende alt imens det nye bygges.

Der kræves således en landzonetilladelse til midlertidigt at have to stuehuse på ejendommen.

Faxe Kommune vurderer ikke at det strider imod planlovens

landzonebestemmelser at give midlertidig tilladelse til at have to huse på ejendommen.

Der kan ikke forventes ibrugtagningstilladelse til det nye stuehus, førend nedrivningen af det gamle er igangsat. På den måde sikres der at der ikke opstår to boliger på ejendommen.

Faxe Kommune vurderer ikke at det nye stuehus er i modstrid med lokalplanen, da ejendommen fortsat vil syne af en landbrugsejendom som passer ind i landsbymiljøet.

Dette begrundes med, at det nye stuehus opføres som et længehus med saddetag. I delområde C i lokalplanen er der ikke bestemmelser for nye bygningers udseende eller materialer.

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

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

Ligeledes gør Faxe Kommune opmærksom på, at det er ejers eget ansvar, at lejelovens bestemmelser overholdes.

Forhold vedrørende betingelser for ibrugtagningstilladelse behandles i byggetilladelsen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Ejer**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**

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. 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.