



Sendt til ejendommens ejer

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 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 27-06-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29456-19

Landzonetilladelse til udstykning til boligbebyggelse og lovliggørelse af kontorpavillon

Ejendommen: Matr.nr. 6dt og 6ds Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Piberhusvej 16A og 16B 4690 Haslev

Du har den 19. marts 2019 søgt om landzonetilladelse til udstykning af ovenstående to matrikler til i alt fire grunde. I forbindelse med sagsbehandlingen er en kontorpavillon på 45 m² på Piberhusvej 16A søgt lovliggjort.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udstykke hver af ovenstående to matrikler i to, således at der vil fremkomme 4 selvstændige grunde. Samtidig gives der lovliggørende landzonetilladelse til en kontorpavillon på 45 m².

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 27. juni 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. juli 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:

- De to matrikler 6dt og 6ds Dalby-Borup By, Sdr. Dalby kan maksimalt udstykkes til i alt 4 ejendomme.

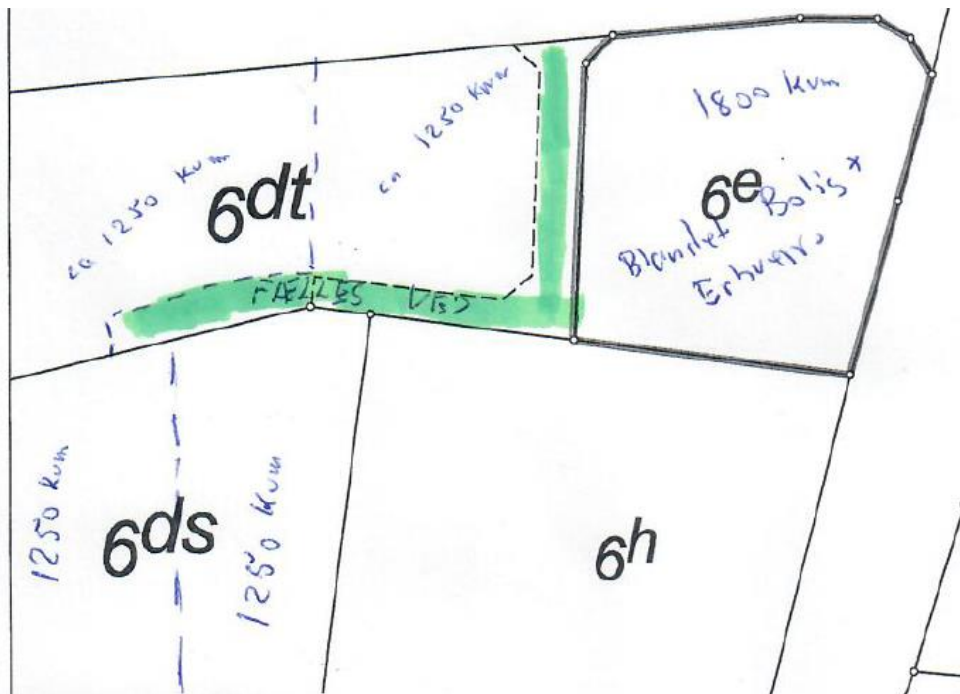
Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Eventuelt byggeri på grundene vil kræve ansøgning om bygge- og landzonetilladelse. Således skal der også søges byggetilladelse til kontorpavillonen. Byggetilladelse søges gennem www.bygogmiljoe.dk. Der er ikke på forhånd taget stilling til, om der kan gives byggetilladelse til pavillonen.

Den endelige udstykning skal foretages af en landinspektør og godkendes af kommunen.



Redegørelse for sagen

Der blev i 2015 givet landzonetilladelse til at udstykke de to ejendomme Piberhusvej 16A og 16B fra ejendommen Piberhusvej 18. Du har nu søgt om at foretage en yderligere udstykning af hver af de to ejendomme, så der dannes fire selvstændige ejendomme til boligbebyggelse. Den ansøgte udstykning kan ses på kort 1 nedenfor, mens ejendommernes nuværende udformning kan ses på kort 2.



Kort 1 – Vejledende udstykningsplan fra ansøgningsmaterialet.



Kort 2 – Bygningerne og matriklerne som de ser ud i dag. Kontorpavillonen som skal lovliggøres er markeret med en blå firkant.



Ejendommene fordeler sig i dag således:

- Piberhusvej 16A, matr. Nr. 6dt Dalby-Borup By, Sdr. Dalby. Matriklen er på 3.024 m² og er jf. BBR ikke bebygget. Der er dog i praksis to bygninger på grunden. Den ene er et drivhus på 169 m² med 49 m² overdækning, der fejlagtigt er registreret på nabomatriklen i BBR. Den anden bygning er en kontorpavillon på 45 m², som blev sat op på ejendommen i 2014. Begge bygninger benyttes til drift af virksomheden Tryl Værktøj, som drives fra ejendommen.
- Piberhusvej 16B matr. Nr. 6ds Dalby-Borup By, Sdr. Dalby. Matriklen er på 2.647 m² og er ubebygget.

Der er vejadgang til matriklerne via en privat fællesvej, som er udlagt som en del af matrikel 6dt. Faxe Kommune har givet adgangstilladelse til at vejen kan benyttes til at vejforsyne Piberhusvej 18 samt i alt fire beboelsesgrunde.

Ejendommene ligger i udkanten af byen Dalby på den anden side af landevejen Vordingborgvej. I Faxe Kommuneplan 2013 er området udlagt til blandet bolig og erhverv inden for rammeområdet D-BE3. Rammeområdet indeholder en blanding af klassiske villakvarterer og erhverv som hotel, vognmandsforretning, tankstation, restaurant med mere. Hele rammeområdet er beliggende i landzone, lige som flere andre dele af Dalby By. Inden for rammeområdet kan nye boliger opføres som fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og maksimal bygningshøjde på 1,5 plan.

Ud over kommuneplanrammer er ejendommene i Faxe Kommuneplan 2013 udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Ejendommene dækkes delvist af støzonen på 75 meter, som kastes af Vordingborgvej. Denne berører dog primært den del af Piberhusvej 16A, hvor der i dag drives erhverv.

I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse, er området ikke med i et karakterområde, da det regnes som en del af Dalby by.

Faxe Kommunes vurdering

Udstykning

Praksis for at tillade udstykning af nye grunde til boligbebyggelse er restriktiv i landzonen. Denne praksis har til formål at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Området er i kommuneplanen udpeget som byområde med mulighed for åben lav bebyggelse og dobbelthuse. Området ligger i umiddelbar tilknytning til Dalby og opleves som en del af denne. Udstykningen vil derfor ikke medføre spredt bebyggelse. Med tilladelsen gives der mulighed for en ekstensiv udnyttelse af området i form af fire enfamiliehuse, i modsætning til en intensiv byudvikling. Ved at tillade udstykning med henblik på boligbebyggelse på de to ejendomme, vil byen fortsat have samme afgrænsning mod det åbne land som tidligere.

I tillæg til ovenstående har Faxe Kommune gennem den givne adgangstilladelse vurderet, at brugen af vejadgangen til Piberhusvej kan



øges til brug for fire beboelsesejendomme, uden at det vil have en negativ betydning for trafikikkerheden på Piberhusvej.

Der er i forvejen andre beboelsesejendomme både øst og vest for de nye grunde. Udstykning af flere beboelsesejendomme vurderes derfor ikke at ville påvirke de omkringliggende erhvervsvirksomheders drift.

Da området gennem kommuneplanrammen er udlagt til blandt andet boliger, da byens afgræsning mod det åbne land ikke ændres ved udstykningen, da projektet ikke vil have negativ betydning for trafikikkerheden og da der ikke er væsentlige beskyttelsesinteresser, som taler imod udstykningen, vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til projektet.

Kontorpavillon

Ejendommen Piberhusvej 18 blev tidligere drevet som planteskole. Ved udstykningen af Piberhusvej 16A og 16B blev det ikke registreret i BBR, at planteskolens store drivhus nu ligger på Piberhusvej 16A. I tilknytning til drivhuset er der opført en kontorpavillon. Fra pavillon og drivhus drives virksomheden Tryl Værktøj Aps.

I landzonen kan man uden tilladelse tage en overflødiggjort bygning som eksempelvis drivhuset i brug til lager og butik. På denne ejendom har der været behov for at opføre en mindre bygning til brug som administrationsbygning i tilknytning til dette erhverv. Efter planlovens § 36 stk. 1 nr. 20 kan man etablere tilbygninger til den bygning, som erhvervet er indrettet i, på op til sammenlagt 500 m², uden at projektet kræver landzonetilladelse. I denne sag er kontorpavillonen dog opført som en selvstændig bygning cirka 5 meter vest for drivhuset.

Faxe Kommune vurderer, at der ikke er væsentlige forhold der taler imod at lovliggøre den fritliggende kontorpavillon på 45 m², da den benyttes af erhvervet, der er etableret i drivhuset, og er opført i tilknytning til dette.

Erhvervsbygningerne vil komme til at ligge på en af de fire grunde til boligbebyggelse. Den ene af de fire grunde vil således kunne opføres med blandet bolig og erhverv.

Samlet

Sagen om udstykning har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet. Sagen om kontorpavillonen har ikke været i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5.

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.

Vær opmærksom på bebyggelsesprocenten for ejendommen, når der tages stilling til de enkelte grundens størrelse.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

