



Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato: 19-06-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29472-19

## Landzonetilladelse til indretning af anneks i tiloversbleven landbrugsbygning på 80 m<sup>2</sup>

**Ejendommen: Matr.nr. 4a Rejnstrup by, Faxe**  
**Beliggende: Rejnstrupvej 4, Rejnstrup, 4640 Faxe**

Du har den 12. marts 2019 søgt om landzonetilladelse til indretning af anneks til privat brug i en 80 m<sup>2</sup> tiloversbleven landbrugsbygning

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til indretning af ovennævnte anneks i ovennævnte tiloversblevne landbrugsbygning på 80 m<sup>2</sup>, såfremt nedenstående vilkår for tilladelsen efterleves.

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 19. juni 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. 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:

- *Der må ikke etableres køkken i annekset.*

*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.: 56 20 30 30.*

*Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlernes, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.*



## Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,9 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 148 m<sup>2</sup>.
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 247 m<sup>2</sup>.
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 80 m<sup>2</sup>.
- Bygning 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 92 m<sup>2</sup>.

Alle ovennævnte bygningers omtrentlige placering fremgår af Kort 1.

Ansøger har fremsat ønske om at indrette annekset i ovennævnte bygning 4 på i alt 80 m<sup>2</sup>, se Foto 1. Ansøger oplyser at annekset udelukkende er til privat brug.



### Signaturforklaring

- Eksisterende bygninger
- Matrikelgrænser



Udarbejdet af Morten L. Storgaard, landzonemedarbejder  
E-mail: mleis@faxekommune.dk  
Tlf. nr. 56 20 37 54  
Baggrunds- og matrikelkort fra Kortforsyningen, Styrelsen  
for Dataforsyning og Effektivisering

**Kort 1: Oversigtskort der viser ejendommens eksisterende bygninger (1, 2, 4 og 5)**

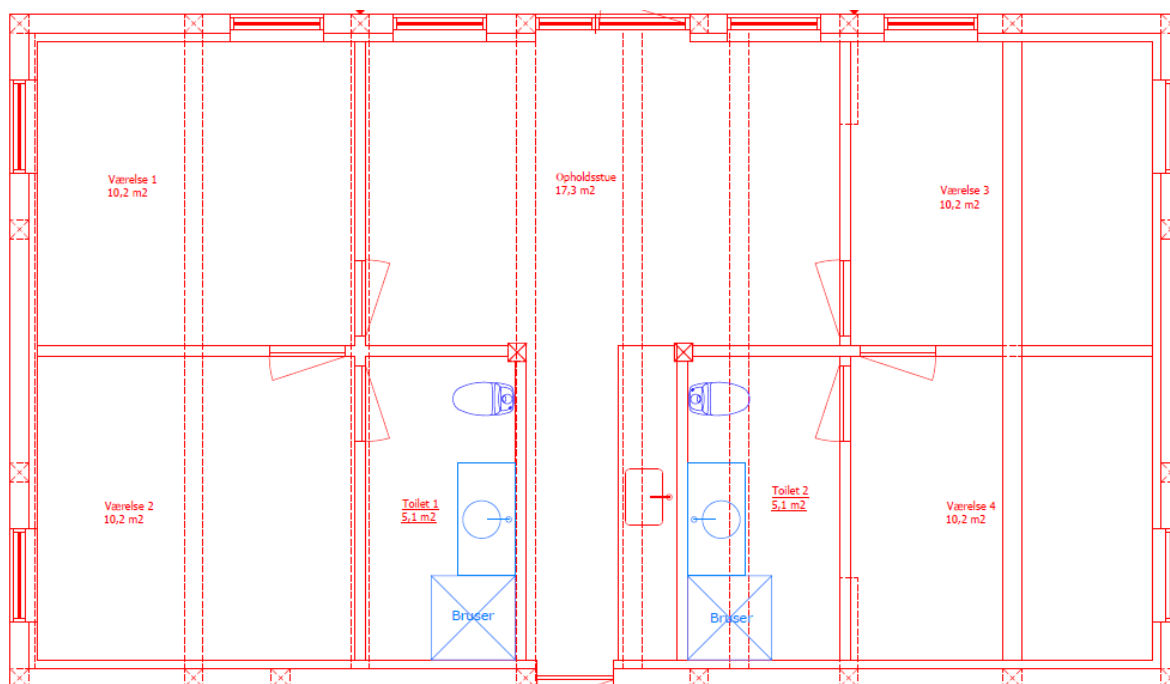


**Foto 1: Tiloversbleven landbrugsbygning (bygning 4) set fra nord**



Der indrettes fire værelser på hver 10,2 m<sup>2</sup>, en opholdsstue på 17,3 m<sup>2</sup> og to badeværelser på hver 5,1 m<sup>2</sup> med bruser, håndvask og toilet, se Tegning 1.

Indretningen sker med få mindre udvendige ombygninger, herunder bl.a. udkæring til fire vinduer på nord- og sydvendte facader, se Tegning 2. Samlet set vurderes indretningen af anneks udført uden væsentlige til- og ombygninger i den eksisterende bygningsmasse.



**Tegning 1: Plantegning over indretning af anneks i bygning 4**



**Tegning 2: Facadetegninger set fra nord, syd, øst og vest**



### Landskabskarakter

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 9 – delområde M1. Delområdet landskab er sammensat af enkeltliggende gårde, diger og læhegn samt områder hvor udviklingen område Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet.

### Kystnærhedszone

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen dækker i udgangspunktet hele kyststrækningen fra strandkanten ca. 3 km ind i landet med forbehold for lokale variationer. Det er hensigten, at zonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten med det formål at sikre, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturmæssig og landskabelige værdi.

### Lovgrundlaget

Der etableres toilet (bruser, håndvask og bad) men ikke køkken i bygningen. Fraværet af et køkken gør at ombygningen ikke kan betragtes som indretning af en selvstændig bolig, men i stedet et annek. Indretning af annek i eksisterende byggeri er en ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, der kræver landzonetilladelse.<sup>1</sup>

### Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Indretningen af annek sker med få mindre udvendige ombygning men vurderes samlet set at ske uden til- og ombygninger af væsentligt omfang.
- Annekset påtænkes udelukkende anvendt til private formål. Således forventes der ikke en forøget aktivitet på eller til- og frakørsel fra ejendommen som følge af udlejning af annekset.
- Faxe Kommune vurderer samlet set ikke, at projektet er i strid med hensynet til kystmiljøets natur og landskab. Indretningen af annek sker uden væsentlige til- og ombygninger, der potentielt kunne være forstyrrende for kystmiljøet.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune vurderer forholdet af underordnet karakter eftersom indretningen af annekset sker uden væsentlige til- og ombygninger og nærmeste genbo-/naboejendom (Rejnstrupvej 3, 4640 Faxe) ligger 90 – 100 meter nord-nordvest for ejendommens primære bygningsæt.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzonemedarbejder

---

<sup>1</sup> Planloven § 35, stk. 1



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>2</sup>. 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](http://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](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>2</sup> 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.

