



Kopi

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 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 03-04-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29590-19

Landzonetilladelse til indretning af 2 ferielejligheder og fællesrum i overflødiggjort driftsbygning.

Ejendommen: Matr.nr. 24b Faxe By, Faxe
Beliggende: Skovgårdsvej 1, 4640 Faxe

Du har den 18. december 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til indretning af to ferielejligheder i bygning 2 på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til indretning af 2 ferielejligheder og et fællesrum i bygning 2 på ovenstående ejendom.

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 3. april 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. maj 2020. 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 opføres en væg som ansøgt mellem ferielejligheden på 1. salen og det store fællesrum, således at den enkelte ferielejlighed ikke er større end 100 m².

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.
- Udlejningstilladelse** fra Erhvervsstyrelsen efter sommerhusloven. Ansøgningsskema findes på: <https://boligejer.dk/ansoegninger-sommerhusloven>

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet umiddelbart efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse, såfremt der ikke kommer klager. Du har selv ansvar for at søge udlejningstilladelse.



Redegørelse for sagen

Du har søgt om lovliggørelse af 2 ferielejligheder, som du har indrettet i ejendommens bygning 2. Lejlighederne er indrettet, således at stueetagen fortsat indeholder en indbygget garage på 87 m² (som oprindeligt), mens resten af stueetagen indrettes til én ferielejlighed på ca. 90 m² og et trapperum som giver adgang til ferielejligheden og til fællesrummet på 1. salen. På 1. salen indrettes en ferielejlighed på 68 m² og et fællesrum på 68 m². Opholdsrummet tjener som et fællesrum til brug for både de to ferielejligheder og ejendommens stuehus.

Bygning 2 er opført i 2006 som en landbrugsbygning med integreret garage, stald og korn- og halmlager på 1. salen. Bygningen er opført i teglsten og med betontagsten og blev oprindeligt opvarmet med brænde- eller pillefyr.

Som en del af indretningen af ferieboligerne er der isat 6 tagvinduer i taget mod øst (mod Egedevej) og der ønskes opsat en altan på 10 m² ud for den sydligste kvist på bygningen. Samtidig skiftes bygningens varmekilde til luft-til-vand varmepumpe.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 4,51 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 173 m²
- Bygning 2 – Overflødiggjort landbrugsbygning på 370 m²
- Bygning 3 – Lade til halm, hø mv. på 229 m²
- Bygning 4 – Fritliggende overdækning på 10 m²
- Bygning 5 – Udhus 24 m²
- Teknik 1 - Solceller

Bygningerne på ejendommen kan ses på nedenstående kort.



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Skovgårdsvej 1.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde. Samtidig er ejendommen dækket af skovbyggelinje på



300 meter kastet af skoven Løkketykke og en 50 meter støjzone langs Egedevej. Ejendommen krydses ligeledes af en naturgasledning, som dog ikke går under bygningerne.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det landzonetilladelse¹ at indrette en eller flere ferielejligheder i overflødige bygninger. Efter praksis bør ansøgninger om indretning af ferielejligheder i overflødige bygninger efterkommes hvis:

- Bygningen er egnet til formålet
- Bygningens ydre ikke om- eller tilbygges væsentligt
- Den enkelte lejlighed ikke bliver større end 100 m²
- Der ikke er planmæssige eller andre væsentlige interesser, der taler imod den intensiverede brug af bygningen.

I denne sag er bygningen oprindeligt opført med murede facader, tegltag og isoleret. Bygningen er derfor umiddelbart egnet til at indrette ferielejligheder i. I forbindelse med indretningen er der foretaget en række mindre ydre ombygninger i form af indsættelse af tagvinduer. Samtidig ønskes der opført en mindre altan på 10 m². Faxe Kommune vurderer, at disse ydre ombygninger ikke vil have en væsentlig påvirkning af det omkringliggende bevaringsværdige landskab.

De enkelte lejligheder vil ikke overstige 100 m² og ejendommen er ikke omfattet af væsentlige beskyttelsesinteresser, som er i modstrid med projektet. Samtidig ligger bygningen udenfor støjzonen på 50 meter langs Egedevej, hvor Faxe Kommune skal være tilbageholdne med tilladelse til ny støjfølsom anvendelse. Faxe Kommune vurderer derfor, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

¹ Efter planlovens § 35



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.

