



Benth Ove Jensen
Ravnsnæsvej 16B
3460 Birkerød

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: 27-06-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29457-19

Landzonetilladelse til indretning af anneks i bygning 3

Ejendommen: Matr.nr. 3b Værløse By, Faxe
Beliggende: Stenbrydervej 1, 4640 Faxe

Du har den 16. april 2019 søgt om landzonetilladelse til at indrette anneks i bygning 3 på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette anneks i bygning 3 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 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:

- Ud over udskiftning af en port med en dør og et vindue, må der ikke foretage ydre ombygninger af bygning 3 i forbindelse med indretningen af anneks.
- Der må ikke indrettes køkken i anneks.
- At der kan opnås byggetilladelse til indretning af førstesal.

Hvis anneks som ansøgt indrettes med førstesal, kræver det ansøgning om byggetilladelse, da bygningen i dag ikke har en registreret førstesal. Byggetilladelse søges via www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er i dag en beboelsesejendom i landsbyen Værløse med et matrikulært areal på 1.969 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:



- Bygning 1 – Enfamilieshus på 250 m²
- Bygning 2 – Garage på 28 m²
- Bygning 3 – Udhus på 51 m²

Tidligere har ejendommens hovedbygning fungeret som børnehjem. I denne periode var der indrettet en lejlighed til forstanderinden i ejendommens bygning 3. Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1 på næste side.

Der er søgt om at indrette et annekset til boligen i en del af bygning 3. Bygningen har et grundareal på 51 m² og er opført i 1½ plan. Annekset ønskes indrettet i 43 m² af stueetagen mod syd og på hele førstesalen. Der er i dag ikke registreret en førstesal i bygningen i BBR, men denne er jf. ansøgningsmaterialet på 27 m².



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Stenbrydervej 1. Der er søgt om at indrette et annekset i bygning 3.

Ejendommen ligger i landsbyen Værløse, som er afgrænset i Faxe Kommuneplan 2013. Om landsbyen står der i kommuneplanen:

Der bør ikke foretages huludfyldning. Bygningerne i Værløse har særligt markante og ensartede arkitektoniske træk. Fremtidige istandsættelser og opførelser af nye huse bør derfor ske med respekt for landsbyens byggeskik, som 1½ plan længehuse med facader af røde tegl eller pudsede mure og tage i matte materialer, såsom strå, tegl og skifer. Værløse udpeges som kulturmiljø, og det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes vurdering at udvidelsen af boligarealet på ejendommen foretages bedst i tråd med beskyttelsesinteresserne for landsbyens kulturmiljø ved at indrette annekset i den eksisterende bygning 3 i stedet for at opføre en tilbygning til ejendommens hus fra 1892.



Det er samtidig Faxe Kommunes vurdering, at der ikke er forhold der taler imod at benytte bygningen til beboelse, da den tidligere har været brugt som bolig og er beliggende i en afgrænset landsby. Bygning 3 kan dog ikke indrettes som selvstændig bolig, da det kræver, at bygningen kan udstykkes.

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.

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

Da der tidligere har været bolig i bygningen kræver ombygningen af stueetagen ikke en byggetilladelse. Det kræver dog byggetilladelse at indrette en førstesal i bygningen, da der i dag ikke er en sådan registreret i BBR.

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.

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.

