



Kopi
Original 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: 56203019
Mail: lvons@faxekommune.dk

Dato 17-12-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10720-20

Landzonetilladelse til én ekstra bolig

Ejendommen: Matr.nr. 2a, Totterup Gde., Karise
Beliggende: Totterupvej 1, 4653 Karise

Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til at opdele stuehuset på 209 m² i to selvstændige boliger.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen er først gældende efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 16. december 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. januar 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.

Med mindre der indkommer indsigelse mod tilladelsen i offentlighedsfasen, vil sagen blive overdraget til bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 44,08 ha.

Jf. BBR er der i øjeblikket følgende 10 bygninger på ejendommen, hvoraf bygningerne 2, 3, 4, 5, 7 og 8 alle er registrerede som tiloversblevne landbrugsbygninger:

1. et stuehus på 209 m²,
2. staldbygning til svinehold på 245 m²,
3. en ladebygning på 300 m²,
4. en staldbygning til svinehold på 230 m²,
5. et maskinhus på 110 m²,
6. en staldbygning til svinehold på 470 m²,

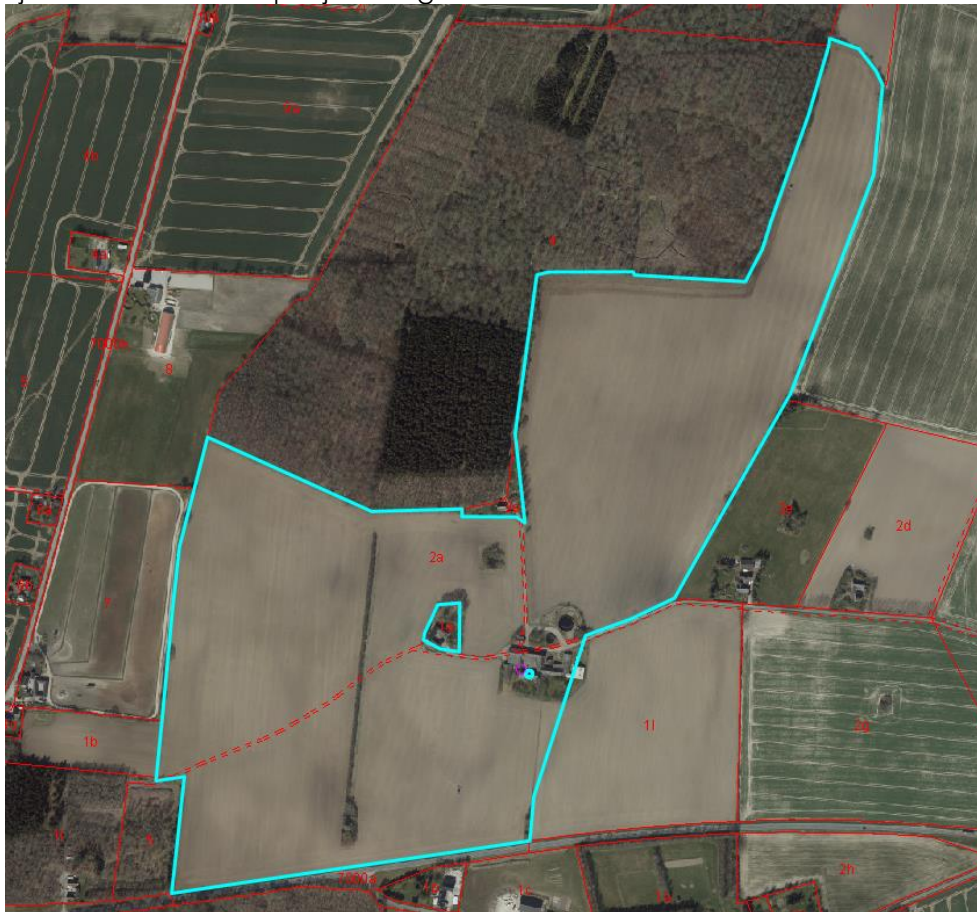


7. maskinhus / garage på 272 m²,
8. en tiloversbleven landbrugsbygning på 249 m²,
9. et udhus på 90 m²,
10. et drivhus på 10 m².

Ejendommen ligger inden for et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde.

Herudover ligger ejendommen inden for et landskabsområde nr. 6 omhandlende Karise moræne- og landbrugslandskab, der er karakteristisk ved sit flade til svagt bølgede morænelandskab med mange landsbyer, skovpartier, overdrevsbebyggelse og husmandssteder.

Ejendommen Totterupvej 1 fremgår af luftfotoet nedenfor.



Ejendommens bygninger fremgår af luftfotoet nedenfor.



Ud over landbrugsejendommen på Totterupvej 1, så ejer du en anden større landbrugsejendom, hvor du har fast bopæl.

Du oplyser i din ansøgning, at du erhvervede ejendommen Totterupvej 1 i 2013. Stuehuset var på daværende tidspunkt allerede opdelt i to separate boligenheder og at du derfor ikke var vidende om, at forholdet var ulovligt etableret.

Vedr. bopælskrav på en landbrugsejendom skal man opfylde bopælspligten som fastsat i landbrugslovens § 8, stk. 1, hvor der bl.a. står:

Pligten til fast bopæl ved erhvervelse af en landbrugsejendom, skal opfyldes af en erhverver i 10 år. Tilsvarende gælder ved erhvervelse af jord til supplering af en landbrugsejendom 29. Pligten skal opfyldes, ved at erhververen eller landmanden i et selskab efter lovens § 20 tager fast bopæl på den pågældende landbrugsejendom eller på en anden landbrugsejendom, som den pågældende eller dennes ægtefælle eller samlever er ejer eller medejer af. Boligen skal være hovedbopæl i skattemæssig forstand.



Faxe Kommunes vurdering

Efter den gældende praksis bør der gives landzonetilladelse til opdeling af et eksisterende stuehus i flere boliger, hvis stuehuset er overflødiggjort for ejendommens landbrugsdrift og hvis stuehuset har en hvis størrelse, således at de nye boliger opnår en fornuftig størrelse.

Alle ejendommens landbrugsbygninger på nær en er registreret som overflødige landbrugsbygninger, hvorfor det også vurderes, at stuehuset som sådan er overflødig for ejendommens landbrugsdrift.

Da du ejer en anden større landbrugsejendom, hvor du har fast bopæl, er det således kun et af stuehusene, der er nødvendigt for driften og bopælspligten er dermed opfyldt.

Stuehuset er ifølge dine oplysninger samlet set er på 228 m², og de to boliger i stuehuset bliver henholdsvis ca. 100 m² og 128 m². vurderer Faxe Kommune, at det er en passende størrelse til de to boliger.

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 ikke været sendt i naboorientering idet stuehuset har været opdelt i to separate boligenheder i en årrække uden kommentarer fra nærmeste naboer.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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



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.

