

Kopi - original sendt til ejer

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 22. februar 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-25-22

## Landzonetilladelse til opførelse af enfamilieshus på 140 m<sup>2</sup>.

**Ejendommen:** Matr.nr.: 28a, Ejerlav: St. Torøje By, Smerup  
**Beliggende:** Nordhøjvej 16, 4640 Faxe

Du har den 21. januar 2022 søgt om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 140 m<sup>2</sup>.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at der kan opføres et enfamiliehus på 140 m<sup>2</sup>, som det fremgår af ansøgningen.

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 22. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven og at der fortsat skal opnås:*

- *Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.*

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på [www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk).

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Vi gør opmærksom på at en spildevandstilladelse ikke er nødvendig. Det er muligt at koble på spildevandskloakken, men regnvand skal håndteres lokalt på egen grund.

### Redegørelse for sagen

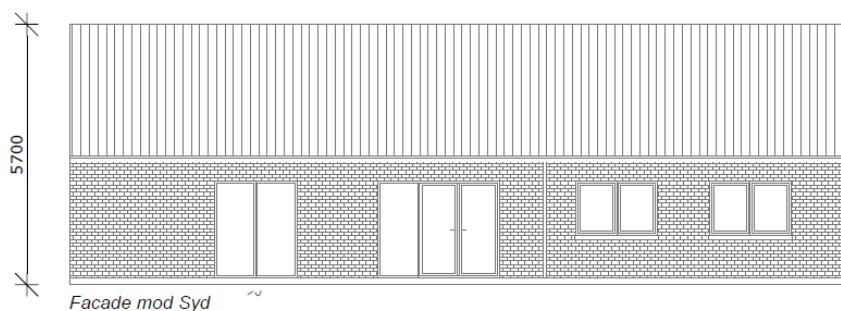
Du har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et længehus med saddeltag med hældning på 35 grader på Nordhøjvej 16, 4640 Faxe. Der opføres ikke carport.

Huset har et areal på 140 m<sup>2</sup>, er 17,2 m langt, 8,1 m bredt og 5,7 m højt. Huset opføres i mursten og har tag i cementsten. Huset placeres midt på grunden med længdeplacering SV-NØ retning. Det matrikulære areal er 765 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten er således 18,32%.

Husets arkitektur passer ind i omgivelserne, men har samtidig en form for nyfortolkning af det klassiske længehus.



Oversigtskort: viser matriklen



Opstalt af facader. Indsendt af ansøger.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- En del af den afgrænsede landsby St. Torøje (Å-BE16). Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur. Der bør fortsat være mulighed for huludfyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Den eksisterende beplantning og bebyggelsesstrukturen, der er karakteriseret ved store grønne arealer ud mod Toften og Kærsvænget bør søges bevaret.
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – M1 Vedligehold". For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Handlinger og initiativer, der kan understøtte vedligeholdelse af landskabskarakteren:

- Bebyggelsesstruktur. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Boligen vil blive opført som huludfyldning midt i landsbyen, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen 2021. Det vil sige, at boligen er med til at sikre afgrænsningen af landsbyen.

Af ansøgningen fremgår det at huset vil blive et længehus med taghældning på 35 grader, hvilket falder ind under de generelle bestemmelser, som gælder i St. Torøje, for at bevare den særlige karakter, der er i landsbyen. Bebyggelsesprocenten er også under det tilladte for landsbyen.

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

### **Forhold du skal være opmærksom på**

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på [faxe@museerne.dk](mailto:faxe@museerne.dk). Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

**Nanna Moesgaard**  
**Landzonemedarbejder**

**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. 1<sup>1</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.

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

---

<sup>1</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.