



Kopi
Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. februar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6-25

Landzonetilladelse til nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 18b, Høsten By, Sdr. Dalby
Beliggende: Høsten Teglværksvej 29, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 30. december 2024 modtaget din ansøgning om et nyt hus på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til et nyt hus som ansøgt.

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 24. februar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. marts 2025. 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:

- Inden færdigmelding skal huset være tilsluttet spildevandskloak
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund
- Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

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.

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om et nyt hus i 1½ plan på ejendommen. Huset placeres som vist på kort 1 nedenfor og vil have en indbygget garage i den vestlige ende med indkørsel fra gavlen. Adgangsvejen til ejendommen forbliver uændret.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Høsten Teglværksvej 29. Med firkant er indtegnet det nye hus med indbygget garage mod vest og selve huset mod øst. (Kortet er nordvendt)

Huset vil få facader i lyse mursten og tag i sorte tegl. Taghældningen bliver 50 grader og bygningen bliver cirka 8,4 meter højt. Bygningen vil have et grundplan på 173 m² og en udnyttelig tagetage på 130 m². Således vil der i alt blive bygget 302 etagemeter, hvoraf de 193 m² er bolig og de 109 m² er garage/udhusareal.

Ejendommen Høsten Teglværksvej 29 er i dag en byggegrund. Den tidligere bolig på ejendommen blev nedrevet i 2018. Ejendommen ligger i landsbyen Høsten. Når en bolig i landzonen nedrives, så fortabes byggeretten som udgangspunkt efter 3 år. Byggeretten kan med en landzonetilladelse forlænges i op til 10 år fra nedrivning. En sådan landzonetilladelse til forlænget byggeret på Høsten Teglværksvej 29 blev givet i 2021. Der er derfor fortsat en byggeret på ejendommen.

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Der ud over ligger ejendommen i landsbyen Høsten, som ikke er udpeget som afgrænset landsby i kommuneplanen.

Faxe Kommunes vurdering

Der er ansøgt om et nyt hus på en grund i Høsten landsby, hvor Faxe Kommune tidligere har givet tilladelse til forlængelse af byggeretten. Det ansøgte hus opføres i 1½ plan og med en taghældning på 50 grader, hvilket passer godt ind i den klassiske byggestil på landet og i Høsten landsby. Huset opføres cirka samme sted på grunden, som den tidligere bebyggelse (hus og udhuse) lå. Faxe Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til projektet.

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. 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.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. 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.