



Kopi – Original sendt til ansøger.

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 07. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-23713-24

Landzonetilladelse til opførsel af nyt enfamiliehus

Ejendommen: Matr.nr. 91, Årløse By, Terslev
Beliggende: Årløsevej 29, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 19. december 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførsel af nyt enfamiliehus med indbygget garage og overdækket terrasse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til nyt enfamiliehus med indbygget garage og overdækket terrasse 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 07. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 05. maj 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:

Bolig

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund.
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.
- At der opføres et midlertidigt paddehegn langs dele af søen under byggeriet.
 - Paddehegnet skal være opsat i perioden fra 1. februar – 1. september. Efter denne periode er paddernes vandring slut

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.

og dermed vil paddehegnet ikke længere være nødvendigt for at sikre paddernes økologiske funktionalitet.

- Det er ejers ansvar, at sikre, at der ikke sker fortsættelige individ drab på padderne. I forhold til udledning til vandhullet, må dette ikke ske og ligeledes må der ikke ske ændring af dræn, som medfører en ændring af vandhullet tilstand.
- På figur 1. fremgår eksemplet på paddehegnets placering



Figur 1: Omtrentlig placering af paddehegnet i forbindelse med byggeriet.

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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 19. december 2024 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførsel af nyt enfamiliehus, på ejendommen Årløsevej 29, 4690 Haslev. Enfamiliehuset opføres som erstatning for det eksisterende

hus. Der er den 14. november 2024 givet nedrivningstilladelse til ejendommens to bygninger.

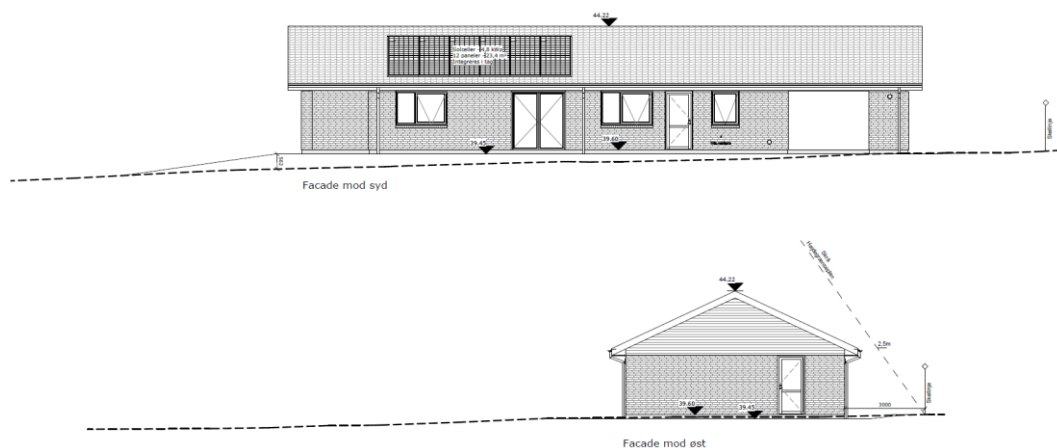


Figur 2: Viser nuværende hus på Årløsevej 29, 4690 Haslev, juni 2022.

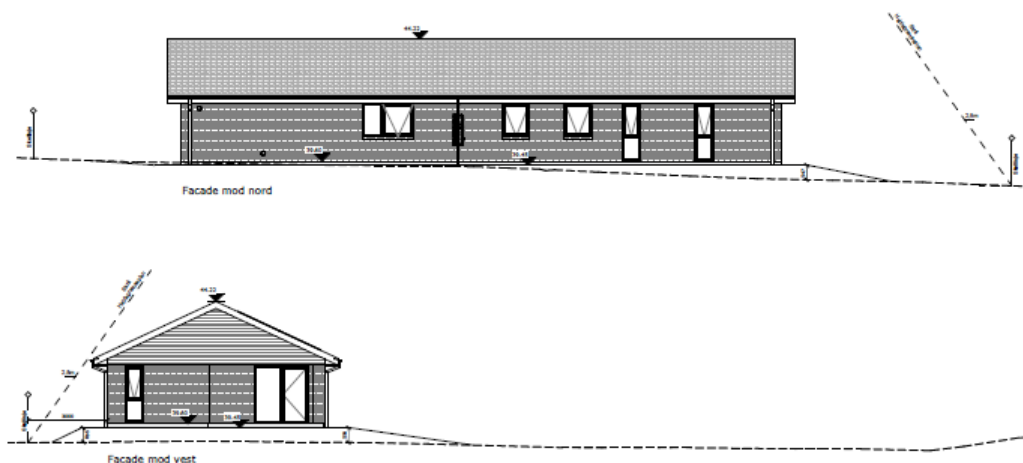
Det nye enfamiliehus har et bebygget areal på 190 m², fordelt på 130 m² boligareal, 45 m² indbygget garage og 15 m² overdækket terrasse.

Huset opføres som længehus i ét plan, med en længde på 22,7 meter, bredde på 8,2 meter og en højde på 4,77 meter. Taget opføres med saddeltag med en taghældning på 25 grader.

Husets facade med grålige mursten og taget beklædes med sorte tagsten (glans 5). Bygningens facade kan se på figur 3 og 4

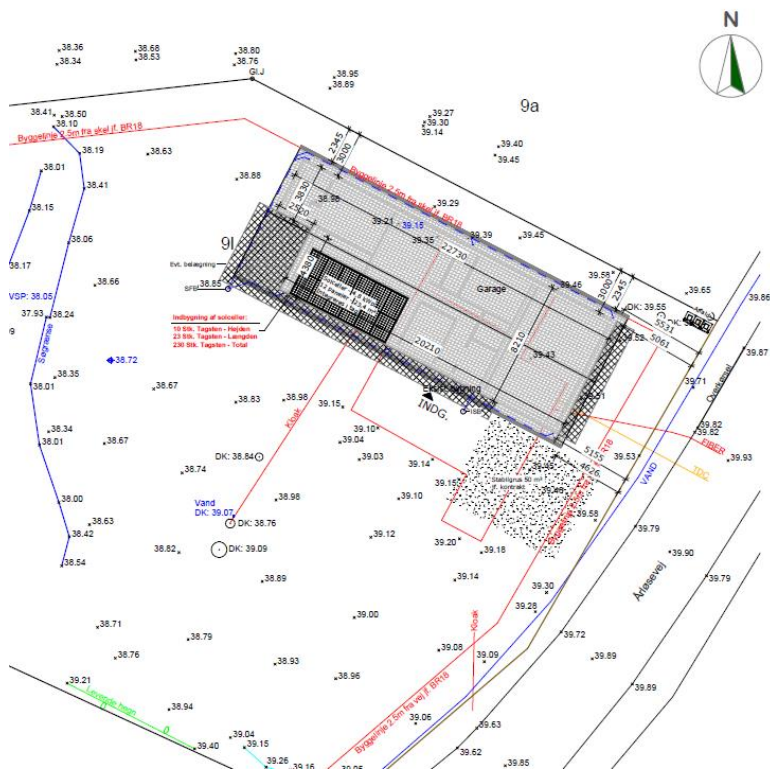


Figur 3: Figuren viser facaderne på ny bolig mod syd og øst



Figur4: Figuren viser facerne på ny bolig mod nord og vest

Det nye enfamiliehus placeres øst-vest vendt op grunden, trukket op mod den nordøstlige del af grunden, som vist på figur 5. Enfamiliehuset placeres med ca. 10 meter fra den beskyttede sø.



Figur 5: Viser placering af huset på grunden.

Garagedelen af bygningen placeres nærmest vejen og den nuværende adgangsvej til ejendommen bibeholdes.

I forbindelse med sagsbehandlingen er projektet blevet tilpasset, idet den oprindelige ansøgning omfattede zinktagrender, som er blevet ændret til ståltagrender. Ændringen er foretaget, da regnvandet ledes direkte til ejendommens sø, og zink ikke vurderes at være ønskelig i vandmiljøet.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2589 m².

Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 110 m², bygningen bliver fjernet
- Bygning 2: Garage på 29 m², bygningen bliver fjernet.

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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Jord- og stendige
- Beskyttede sø

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af nye boliger i landzonen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Det kræver også landzonetilladelse selvom huset opføres som erstatning for eksisterende enfamiliehus.

Faxe Kommune har, efter en konkret vurdering, vurderet, at der godt kan udstedes landzonetilladelse til ny helårsbebyggelses, da der ikke foreligger planmæssige hensyn, der taler imod.

I den konkrete vurdering har Faxe Kommune lagt vægt på, at:

- Den nye bolig erstatter en eksisterende bolig, hvis størrelse ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på udsigtsmulighederne fra nordsiden af Terslev.
- Byggeriet påvirker ikke de landbrugsmæssige interesser, som området er placeret i henhold til Faxe Kommuneplan 2021.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at en landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbebyggelse, ikke vil danne en uhensigtsmæssige præcedens, da

tilladelsen beror på en konkret, individuel vurdering af de særlige omstændigheder i denne sag.

Søen på ejendommen er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3, det betyder, at der ikke må ændre i søens tilstand uden forudgående tilladelse fra kommunen. ”Ændring af tilstanden” omfatter blandt andet oprensning af søen, udvidelse af søen, byggeri af badebro, udsætning af dyr og meget andet. Derfor er det vigtigt at der ikke sker ændringer på søen i forbindelse med byggeriet.

Ligeledes skal der være opmærksom på, at det beskyttede jord- og stendige ca. 30 meter syd for byggefeltet ikke bliver beskadiget i forbindelse med byggeriet.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område N159 ”Bagholt Mose” er beliggende cirka 600 meter øst for ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget som skovbevokset tørvemose, elle- askeskov og hængesæk.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i ”Bagholt Mose”. Og der er en potentiel risiko for at påvirke yngle- eller rasteområder for spring- og spidssnudet frø som fremgår af habitatdirektivets bilag IV i forbindelse med byggeriet. Arterne er også beskyttet på individ niveau. Derfor stilles der krav om midlertidigt paddehegn langs dele af søen for at sikre at paddernes økologiske funktionalitet opretholdes.

Springfrø

Springfrøen er ikke specielt kritisk i sit valg af ynglevandhuller, men ses overvejende i relativt lysåbne og ikke alt for forurenede vandhuller. Springfrøen foretrækker vandhuller beliggende i eller nær løv- eller blandingsskove, men kan også findes i fx markvandhuller. Arten findes ofte ynglende i de samme vandhuller som de to andre brune frøer butsnudet frø og spidssnudet frø. Som mange andre frøer undgår helst vandhuller med fisk eller ænder, der kan æde ynglen.

Uden for yngletiden opholder frøerne sig langt væk fra ynglevandhullet, ofte mellem 100-700 meter væk, og gerne i lysåbne arealer i løvskov. De kan dog også forekomme på blandt andet græsmarker, i skovbryn og i haver. Den klarer sig derfor bedre end de andre brune frøer i landbrugsområder med få og spredte vandhuller, fordi den kan vandre lange strækninger hen over markerne.

Springfrø overvintrer på land og vandrer til vandhullerne allerede fra februar måned. Hannerne vandrer dertil først, og hunnerne vil i reglen

¹ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

først ankomme fra starten af marts. Æggene lægges omkring 1. april, og klækkes efter 20-50 dage. Frøerne går på land i begyndelsen af juli. Den overvintrer på land i Danmark og går i dvale sidst i oktober.

De største trusler mod springfrøen er opfyldning, udtørring og forurening af deres vandhuller, men også tørlægning af rørsumpe og omlægning af løvskove til nåleskov, hvormed frøernes opholdssteder på land forsvinder. Tilgroning og udsætning af fisk også med til at forringe deres levesteder.

Spidssnudet frø

Spidssnudet frø yngler ofte i de samme vandhuller som butsnudet frø. Dog kræver den lidt varmere vand end butsnudet frø for at yngle og yngler derfor en smule senere. Spidssnudet frø opholder sig også tættere på ynglevandhullerne og på mere fugtige steder end butsnudet frø.

Spidssnudet frø kommer frem fra dvalen først i april og æggene lægges oftest omkring midten af april. Haletudserne er typisk knap et par måneder om deres udvikling, og mange af de små, nye frøer går på land omkring Sankt Hans. I mere skyggede vandhuller kan udviklingen forsinkes med flere uger. Ungerne opholder sig som oftest tæt på vandhullet, og et vandhul er derfor særligt egnet, hvis det er omgivet af enge, moser og græsmarker, hvor de kan finde føde. De fleste voksne frøer tilbringer vinteren nedgravet på land, men en del overvintrer dog også i vandløb, drænledninger og kildeområder.

De største trusler mod spidssnudet frø er opfyldning, udtørring og forurening af deres vandhuller, men også afvanding af moser og enge, hvormed frøernes opholdssteder på land forsvinder. Tilgroning og udsætning af fisk også med til at forringe deres levesteder.

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 byherre 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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Laust Dahl Larsen
Landzonemedarbejder

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.