



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-17-25

Landzonetilladelse til nyt helårshus

Ejendommen: Matr.nr. 24a, St. Torøje By, Smerup
Beliggende: Huslodderne 12, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 12. januar 2025 modtaget din ansøgning om at opfører nyt helårshus på 150 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ny helårsbebyggelse 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. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. 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.

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.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. 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.
- Adgangstilladelse fra Trafikafdelingen. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203040.

Redegørelse for sagen

Huslodderen 12, 4640 Faxe har tidligere været et mindre husmandssted. Af ældre luftfotos fremgår det, at der har ligget et mindre husmandssted med tilhørende staldbygning.



Figur 1: Viser luftfotos af Huslodderne 12 fra henholdsvis 1949 og 1988¹

Faxe Kommune har den 10. marts 1993 meldt nedrivningstilladelse og landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen. Denne tilladelse var gældende i tre år. Det daværende enfamiliehus er efterfølgende blevet nedrevet men landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus er ikke blevet udnyttet.

Ifølge Tinglysning.dk overtager den nuværende ejer ejendommen i 1996.

Faxe Kommunes Vurderingsråd foretog i 1997 en bestigelse af ejendommen for at revurdere BBR-Meddelelsen, så der kun fremgår de bygninger, der fortsat er registreret på ejendommen i dag.

Hverken i 1993 eller 1997 fremgår det af Faxe Kommunes arkiv, at ejerne er blevet gjort opmærksom på, at når en bolig i landzonen nedrives, fortabes byggeretten som udgangspunkt efter tre år.

Faxe Kommune har nu modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus i 1 1/2 plan på ejendommen. Huset placeres omtrentlig samme sted som det tidligere hus med gavlfacaden mod vejen, som vist på

¹ [Danmark set fra Luften - Det Kgl. Bibliotek](http://Danmark.set.fra.luften-det.kgl.bibliotek) den 04.03.2025

figur 2. Afstanden til vejen bliver 3 meter, og der vil være 7 meter til det nordlige skel. Adgangsvejen til ejendommen forbliver uændret.



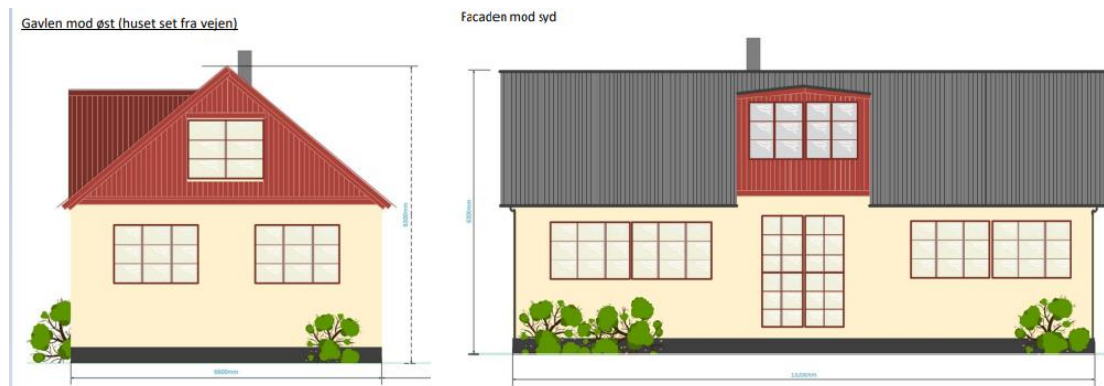
Figur 2: Viser huset omtrentlige placering og ejendommens eksisterende udhusbebyggelse

Huset opføres som et længehus med 40 graders saddeltag. Taget beklædes med mørke ståltagplader, og cirka midt på den vestlige tagryg monteres en kvist med to vinduer. Facaden pudses med hvid eller gullig kalkpuds, mens den nedre del af ydervæggen bliver i mørke nuancer. Der isættes bondehusvinduer med sprosser. Gavlfacaden og kvisten beklædes med lodret orienteret træbeklædning, som males i svenskrød eller hvid farve.

Huset har en længde på cirka 13,2 meter, en bredde på cirka 6,6 meter og en maksimal højde på cirka 6,5 meter.

Huset får et bebygget areal på 88 m² og et samlet boligareal på 150 m²

Husets facade mod syd (mod vejen) og vest fremgår af figur 3.



Figur 3: Viser huset gavlfacade mod Huslodderne og facaden mod vest.

Ejendommen er en grund med et matrikulært areal på ca. 1.873 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Udhus på 50 m²
- Bygning 2: Udhus på 10 m²

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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Dyrehave. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 8 - Vemmetofte herregårdslandskab med skov og kyst – delområdet M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M2 skal vedligeholdes. Bebyggelsesgraden er højere og der er visuel kontakt ud af karakterområdet, mens det øvrige landskab omkring Vemmetofte Kloster er afgrænset af skov udadtil. De store markflader og udsynet over det flade til jævnt bølgende terræn skal opretholdes ved at undgå spredt beplantning. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, mens strukturen ved Store Torøje Huslodder skal opretholdes og husenes placering og form så vidt muligt bevares.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af nye boliger i landzonen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det tidligere hus er nedrevet for over 28 år siden, hvorfor byggeretten umiddelbart er fortabt på Huslodderne 12, 4640 Faxe.

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

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

- Det ansøgte hus er indpasset i det omkringliggende miljø med respekt for omgivelserne og byggestilen på Huslodderne.
- Huslodderne vil være omfattet af kommende spildvandskloakering.
- Tilladelsen gives under særlig hensyn, herunder manglende oplysninger til ejeren om fortabelse af byggeretten.
- Ejendommen har gennem hele perioden haft sit eget husnummer, og der har været bebyggelse grunden.

I landskabskarakteranalyse er det beskrevet, at strukturen ved Store Torøje Huslodder skal opretholdes, og at husenes placering og form så vidt muligt bevares. Faxe Kommune har derfor i vurderingen lagt vægt på, at husets facade er orienteret mod vejen, samt at dets størrelse og udformning er tilpasset det omkringliggende miljø på Huslodderne.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af spildevandsplaner i Faxe Kommune taget stilling til og planlagt for kloakering på Huslodderne.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at en landzonetilladelse til ny helårsbebyggelse på Huslodderne 12, ikke vil danne en uhensigtsmæssige præcedens, da tilladelsen beror på en konkret, individuel vurdering af de særlige omstændigheder i denne sag.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som Kystnærhedszone.

Kystnærhedszonen skal sikre, at åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi og ikke lukkes til af byudvikling og bebyggelse. Det er Faxe Kommunes vurdering, at en landzonetilladelse til ny helårsbebyggelse på ejendommen, ikke vil tilsidesætte denne udpegning, da kystnærhedszonen stopper seks meter inden på grunden fra det østlige skel. Derudover vurderes det ansøgt ikke at påvirke udsynet til kysten, blandet andet på grund af afstanden, eksisterende skovebeplantning og bebyggelse.

Projektet er beliggende inden for skovbyggelinjen, der kastes af Dyrehaveskoven. Ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen kræver dispensationen fra naturbeskyttelsesloven § 17.

Da der imidlertid allerede er lovligt registeret bebyggelse mellem det nye hus og skoven, kræver projektet ikke tilladelse efter naturbeskyttelsesloven § 17, jf. § 17 stk. 3.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, 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 nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende cirka 200 meter vest for ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal

striben af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i Dyrehaveskoven, inden for en radius af cirka 1 km er der observeret Springfrø, Eremit og Herorandøje. Da projektet ikke indebærer fældning af træer eller nedrivning af gamle bygninger vurderer Faxe Kommune, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 området, 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.

Naboorientering

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

Erhvervsmæssig drift og øget trafik

Nabokommentar: *En indvending har vi dog : vi er imod enhver form for erhvervsmæssig drift på den nye ejendom, herunder udlejning af værelser og parkering af biler i forbindelse med dette. Altså enhver form for yderligere trafik, som vil belaste vores meget smalle og rolige vej.*

Faxe Kommunes tilbagemelding: Tilladelsen omhandler udelukkende etablering af en helårsbolig og indebærer ikke tilladelse til erhvervsmæssig drift.

Eventuel fremtidig anvendelse til erhvervsmæssige formål vil kræve en særskilt tilladelse efter planlovens bestemmelser, hvor både nabohensyn og vejforhold vil indgå i vurderingen.

På en beboelsesejendom i landzone kan der som udgangspunkt kun drives liberalt erhverv fra beboelsesbygning, hvilket ikke kræver en særskilt tilladelse. Det kan derfor ikke forventes, at opnå tilladelse til at drive erhverv fra ejendommen.

Bekymring for fremtidig anvendelse ("rockerborg")

Nabokommentar: *Og så den evige historie, som vi kender fra mange kommuner: at de nye beboere, hvor usandsynligt det end lyder, på sigt vil etablere en 'rockerborg'.*

Faxe Kommunes kommentar: Kommunens behandling af landzonesager sker på baggrund af planlovens bestemmelser og konkrete, objektive forhold. Ansøgningen vedrører opførelse af en helårsbolig, og der er ikke grundlag for at vurdere ejers fremtidige dispositioner på baggrund af formodninger.

Ny bebyggelse på Huslodderne 12:

Nabokommentar: *Såfremt der skal bebygges på grunden Huslodderne 12 er det et ønske at huset trækkes længst muligt ud på grunden om muligt. Dette af hensyn til skygge, udsyn og aktiviteter omkring en ny bebyggelse, der må forventes at påvirke oplevelsen af uberørthed og stilhed omkring Huslodderne 10.*

Faxe Kommunes kommentar: I landskabskarakteranalyse for området er der lagt vægt på, at områdets nuværende struktur opretholdes. Faxe Kommune har derfor fundet det væsentligt, at det nye hus placeres omtrent det samme sted som det tidligere hus. Den valgte placering overholder afstanden til skel i henhold til bygningsreglementet.

Byggeret på Huslodderne 12:

Nabokommentar: *Jeg har for nylig købt naboejendommen (Huslodderne 10) med information om at Huslodderne 12 kun blev brugt som fritidsgrund og desuden havde mistet sin byggeret og var blevet klassificeret som landbrugsjord. Derfor har det været min forventning at grunden fortsat ville fungere som sådan og mit primære ønske er derfor at bevare grunden som sådan, da helårsbeboelse naturligt vil medføre mere aktivitet.*

Faxe Kommunes kommentar: Faxe Kommune har mulighed for at give landzonetilladelse til ny helårsbebyggelse, såfremt en konkret vurdering viser, at der ikke er væsentlige landskabelige hensyn, der taler afgørende i mod.

Efter en gennemgang af arkiverne har det ikke været muligt at bekræfte, at Faxe Kommune tidligere har oplyst, at Huslodderne 12 anvendes som fritidsgrund.

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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Naboer, som er kommet med kommentarer ifm. Naboorienteringen
 - Huslodderne 10, 4640 Faxe
 - Huslodderne 14, 4640 Faxe
- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
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.