



Kopi – Original afsendt 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: 20. maj 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-23714-24

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og midlertidigt to boliger

Ejendommen: Matr.nr. 12c, Rode By, Sdr. Dalby
Beliggende: Egedevej 196, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 19. december 2024 modtaget din ansøgning om nyt enfamiliehus og ansøgning om midlertidigt at have to beboelsesenheder på ejendommen

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til nyt enfamiliehus som ansøgt og midlertidigt at have to beboelsesenheder på matriklen.

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 20. maj 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. juni 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Bolig

- Det gamle hus (bygning 1, jf. BBR), er nedrevet senest 6 måneder efter det nye hus færdigmeldes og modtager ibrugtagningstilladelse. Der skal sendes fotodokumentation til Landzone@faxekommune.dk.
- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund.

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.

- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt som beskrevet i ansøgning.

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 opførelse af nyt enfamiliehus, på ejendommen Egedevej 196, 4690 Haslev og midlertidigt at have to boliger på ejendommen. Det nye hus bliver på 135 m² boligareal samt 91 m² uudnyttede tagetage.

Det gamle stuehus bibeholdes under opførslen af det nye stuehus og skal rives ned seneste 6 måneder efter ibrugtagelse af nyt stuehus.

Der er den 08. december 2024 givet nedrivningstilladelse til ejendommens nuværende stuehus og to udhuse. Nuværende bolig fremgår på figur 1



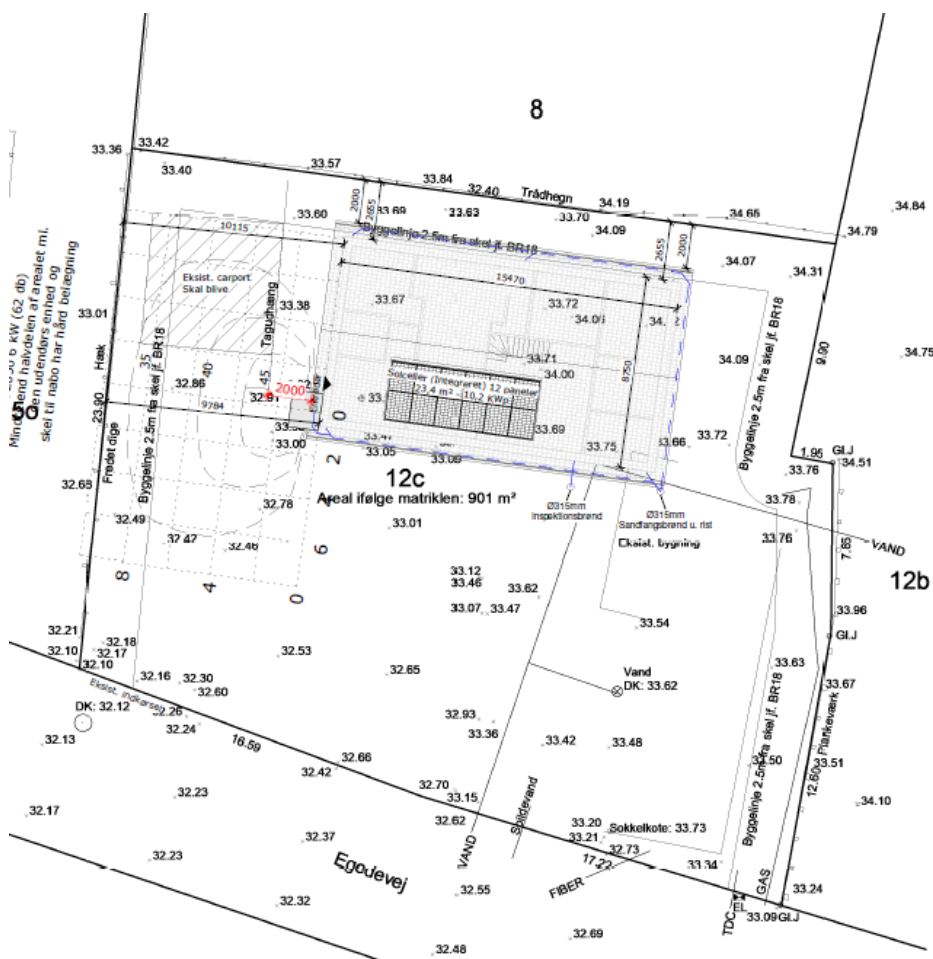
Figur 1: Billede af nuværende bolig som nedrives Egedevej 196, 4690 Haslev, juli 2024

Det nye enfamiliehus har et bebygget areal på 135 m² boligareal samt 91 m² uudnyttede tagetage.

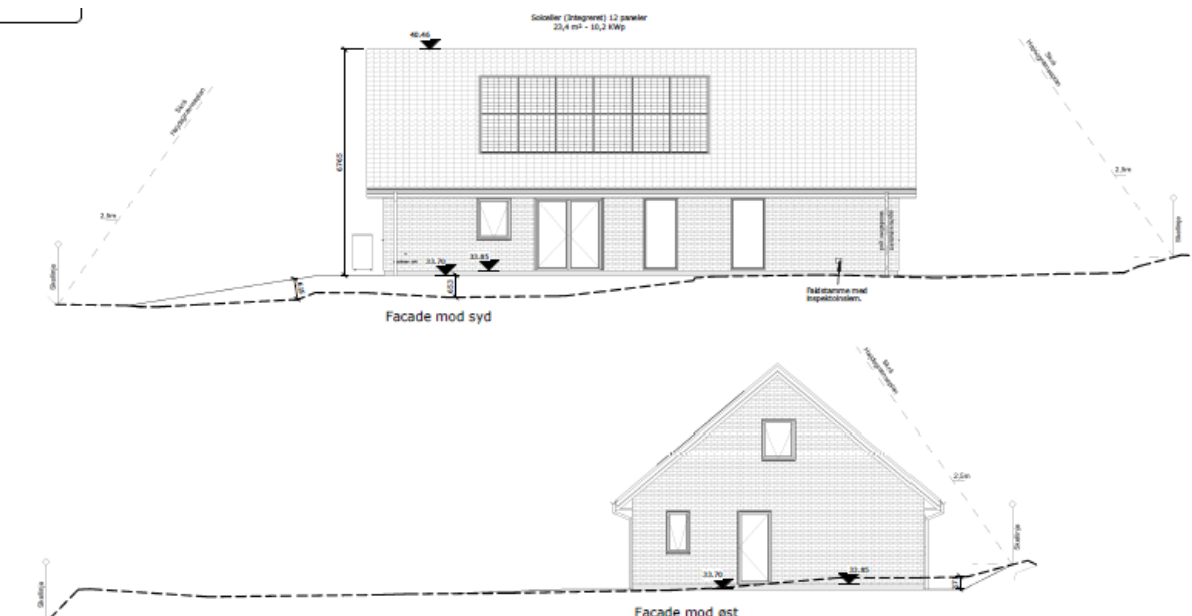
Huset opføres som længdehus i 1,5 plan med uudnyttet første sal, med en længde på 15,47 meter, bredde på 8,75 meter og en højde på 6,76 meter. Den opføres i grå/brune teglsten med sorte betontagsten og saddeltag med en taghældning på 40 grader.

Det nye hus placeres længst mod nord bagerst på matriklen orienteret øst-vest. Placeringen af huset fremgår af figur 2. Den nuværende adgangsvej bibeholdes.

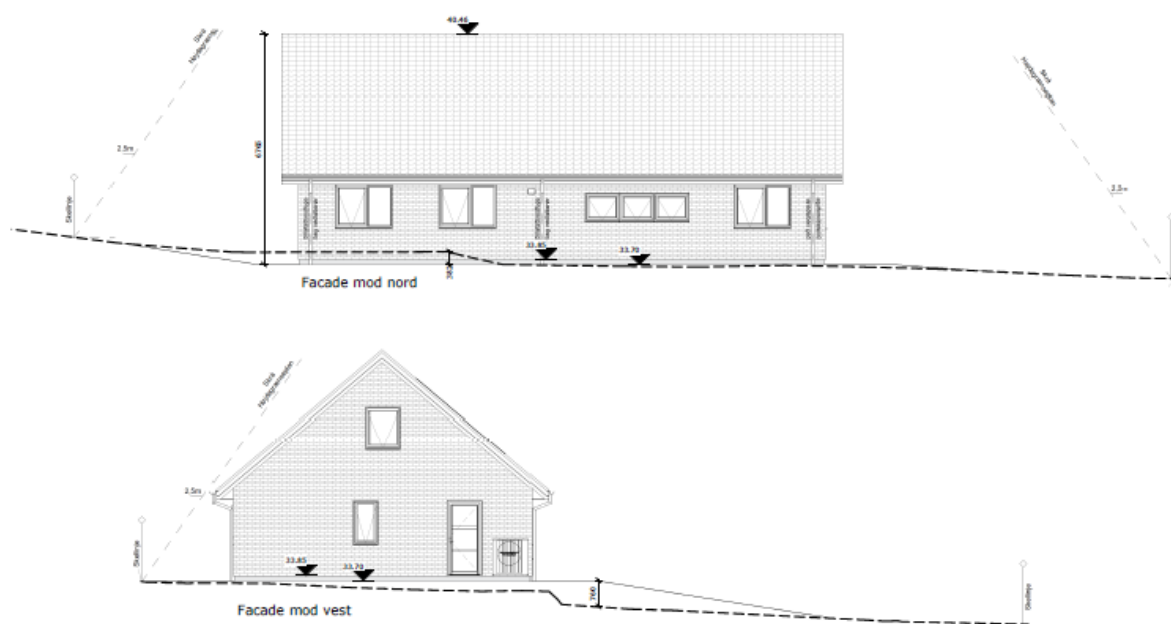
Facaden udseende mod Egedevej fremgår af figur 3.



Figur 2: Beliggenhedsplan over matriklen 12c, med indtegnet placering af nyt hus og eksisterende carport



Figur 3: Viser facaden mod syd (øverst) og mod øst (nederst)



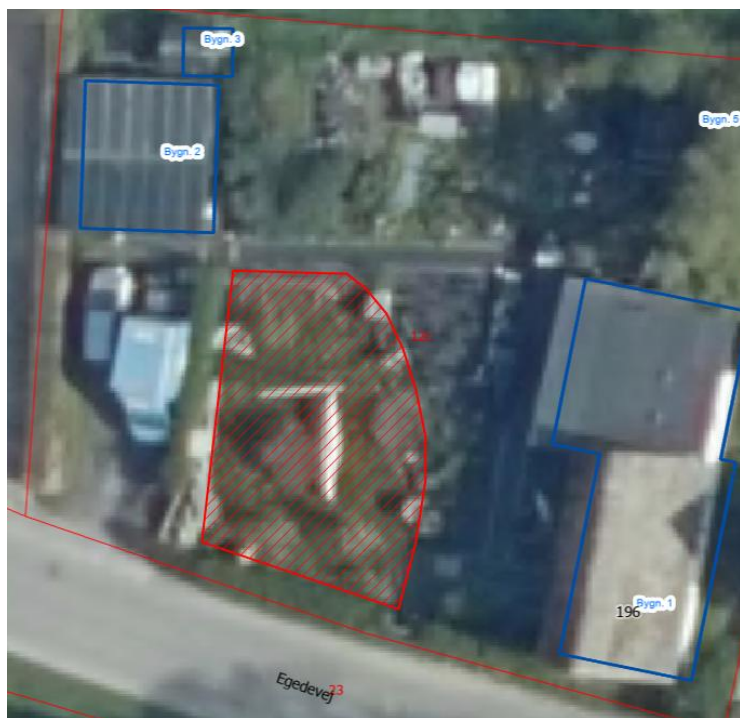
Figur 4: Viser facaden mod nord (øverst) og mod vest (nederst)

Overskuds jorden fra byggefeltet vil blive udlagt i skraveret område på figur 5. En del af jorden skal bruges til at fylde hullet op efter det nuværende enfamilieshus nedrives. Der vil ikke blive terrænreguleret over 0,5 meter i det skraverede areal. For at holde på jorden vil der ud mod vejen og indkørslen blive sat en mur af "Super 8 Plantesten" for at holde på jorden.

Ifølge vandløbsloven må terrænregulering ikke ændre på vandet naturlige retning og potentielt derved ændre på afstrømningsforhold af overfladevand, for de ejendomme der ligger omkring Egedevej 196.

Faxe Kommunes vandløbsafdeling har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at den omtalte ændring af terrænet, ikke vil ændre på de nuværende afstrømningsforhold for de omkringliggende matrikler. Såfremt

det konstateres, at det naturlige afløb af overfladevand ændres for de omkringliggende eller opstrøms ejendomme, som følge af ændring af terrænet i forbindelse med opførelse af ny bolig, så kræver det en tilladelse efter vandløbsloven. I en sådan tilladelse vil der kunne stilles vilkår om, at Egedevej 196 udfører afværgende foranstaltninger, for at overfladevandet kan ledes videre.



Figur 5: Jorden udlægges i skraveret område. Indtegningen er ikke målfast eller eksakt.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 901 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 133 m² - Nedrives
- Bygning 2: Carport – 36 m²
- Bygning 3: Udhus – 4 m² - Nedrives
- Bygning 5: Udhus – 5 m² - Nedrives

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 ønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M2 - udvikle i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Delområdet er præget af nærheden til motorvej og landevej og visse dele af de eksisterende karaktertræk kan med fordel for de landskabelige værdier udvikles. Markflader opdelt af levende hegn og sten- og jorddiger samt små skovpartier og plantagedrift er imidlertid afgørende for at opretholde karakteren i dette område, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvikles.

Landsbyerne skal bevares i deres nuværende form og det skal så vidt muligt undgås, at der kommer huller i bebyggelsen. Eventuel planlægning eller tilladelse til fremtidig bebyggelse i delområdets langstrakte landsbyer bør snarere fokusere på at udfylde huller i bebyggelsen end at forlænge landsbyernes aflange form.

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. Det kræver også en landzonetilladelse til midlertidigt, at have to boliger på ejendommen.

Nyt enfamiliehus

Landskabsanalysen for området beskriver at særligt bebyggelse kan udvikles. Bebyggelsesstrukturen beskriver at landsbyerne skal bevares i deres nuværende form og det bør undgås at der kommer huller i bebyggelsen. Da det nye hus opføres i øst-vest gående retning vil, det være med til at opfylde denne form, ligesom hovedparten af de omkringliggende huse nord for Egedevejen.

Ejendommen ligger i et område som er udpeget, som særlig værdifuldt landbrugsområde og område hvor skovrejsning er ønsket. Projektet vurderes ikke at påvirke de to udpegninger, da projektet udføres inden for eksisterende lukket haveareal.

Langs matriklens vestlige skel løber der et beskyttet sten- og jorddige. Det er vigtigt at der i forbindelse med byggeriet ikke sker skader på diget.

Midlertidigt to boliger

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen imens det nye hus bygges. Men med vilkår om, at det gamle stuehus skal nedrives efter færdigmelding af det nye.

På den måde sikres det, at der ikke opstår flere boliger på ejendommen og at de landskabelige hensyn i planlovens landzonebestemmelser varetages. Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger.

Dette begrundes med, at der stilles vilkår om, det gamle hus nedrives **senest 6 måneder**, fra det nye er færdigmeldt. Derved sikres det, at der ikke ender med at være to boliger på ejendommen. Følges dette vilkår ikke, vil ejer modtage et varsel om påbud, efterfulgt af et påbud om at nedrive det gamle hus.

Følges det påbud ikke, kan sagen blive overdraget til politiet.

Faxe Kommune har, efter en konkret vurdering, vurderet, at der godt kan udstedes landzonetilladelse til ny helårsbebyggelses, da der ikke foreligger planmæssige eller landskabelige hensyn, der taler imod. Ligeledes vurderes det, at en landzonetilladelse til opførsel af ny helårsbebyggelse, ikke vil danne en uhensigtsmæssige præcedens, da tilladelsen beror på en konkret, individuel vurdering af de særlige omstændigheder i denne sag.

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. Nærmeste Natura 2000 område er Søer ved Bregentved og Gisselfeld ca. 2 km vest for ejendommen. Udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 142 er naturtypen kransnålalge-sø (3140) og udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 101 er fuglearterne Grågås, Rørhøg og Troland.

En søgning på arter.dk viser at nærmeste observation af bilag IV arter er sydflagermus. Observeret ca. 2,5 km øst – sydøst for ejendommen. Det vurderes at projektet ikke vil påvirke bilag IV på grund af afstanden.

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 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
- 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.