



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 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 09. juli 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-153-25

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og midlertidigt to boliger

Ejendommen: Matr.nr. 12aa, Teestrup By, Teestrup
Beliggende: Teestrup Enghave 14, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 19. maj 2025 modtaget din ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus og ansøgning om midlertidigt at have to beboelseseenheder på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus samt midlertidig opretholdelse af to beboelseseenheder på ejendommen, 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 09. juli 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 06. august 2025. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Bolig

- Det eksisterende hus (bygning 1 ifølge BBR) skal være nedrevet senest seks måneder efter, at det nye hus er færdigmeldt og har modtaget 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 i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.

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. *Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.*
- Ny adgangsvej. Hvis ejer ønsker at etablering ny vejadgang skal tilladelsen søges hos Faxe Kommunes Trafikafdeling. Henvendelse vedrørende evt. adgangsvej kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203040, E-mail: trafik@faxekommune.dk Sagen er ikke overdraget til Faxe Kommunes Trafikafdeling

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 19. maj 2025 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus, på ejendommen Teestrup Enghave 14, 4690 Haslev og midlertidigt at have to boliger på ejendommen. Den nye bolig opføres med et boligareal på 232,9 m² fordelt på to etager.

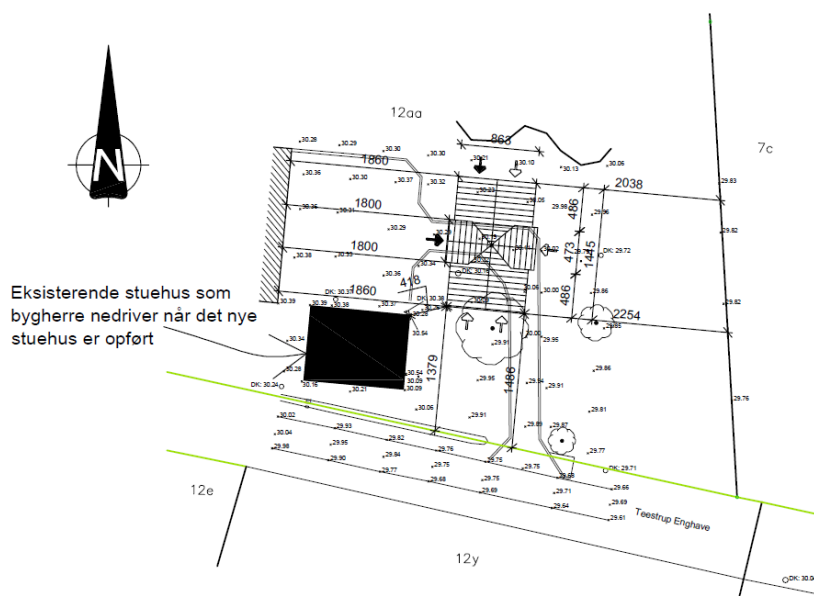
Det gamle stuehus bibeholdes under opførslen af det nye stuehus og skal rives ned seneste 6 måneder efter ibrugtagelse af nyt stuehus

Husets omtrentlige placering fremgår af figur 1, det orienteres i nord/syd gående retning, den eksisterende bolig er markeret med sort.

Bygningen får en længde på cirka 14,5 meter, en bredde på cirka 10 meter og en højde på cirka 7,5 meter. Den opføres med hvid pudsede facader med sorte tagsten og en taghældning på 45 grader. Facaden udseende mod Egedevej fremgår af figur 2.

Det eksisterende enfamiliehus vil efterfølgende blive nedrevet senest 6 måneder efter ibrugtagningstilladelsen af den nye bolig.

I forbindelse med nedrivningen af den eksisterende bolig ønsker ejer at nedlægge den nuværende adgangsvej til gårdspladsen, som fremgår af figur 1. Ejer vil i stedet ansøge om tilladelse til etablering af en ny adgangsvej til gårdspladsen, hvor den eksisterende bolig i dag er placeret.



Figur 1. Figuren viser omtrentlig placering af den nye bolig. Tegningen er vejledende. Den eksisterende østlige adgangsvej ønskes nedlægges og der vil blive ansøgt om ny adgangsvej hvor det eksisterende stuehus ligger.

Jely Individuel T130 + 1 Sal

Bebygget areal STUEPLAN: 130,3 m²

Areal 1 SAL: 102,6 m²

SAMLET ETAGE AREAL: 232,9 M²

SKITSE 6



Figur 2. Figuren viser facaderne på den nye bolig fra alle sider.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 9056 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 168²
- Bygning 3: Værksted – 626 m²
- Bygning 4:
 - Stue – Garage 119 m²
 - 1. Sal - Anden bebyggelse til helårsbeboelse – 91 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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes.

Bebyggelsesstruktur. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse 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. Det kræver også en landzonetilladelse til midlertidigt, at have to boliger på ejendommen.

Nyt enfamiliehus

Landskabskarakteren for området angiver, karakteren skal vedligeholdes. I landskabskarakter analysen står der at den gennemgående øst-vestgående struktur skal opretholdes. Men ud fra luftfotos ses det at ejendommene langs Teestrup Enghave er en blanding af øst-vest vendte og nord-syd vendte. Derfor vurderes det ansøgte hus ned nord-syd orientering ikke at være beskæmmende for området. Bebyggelsesstrukturen beskriver at byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås. Det nye hus opføres under 5 meter fra det eksisterende hus. Herved fremstår den nye bolig som en integreret del af den eksisterende bebyggelse.

Ejendommen ligger i et område som er udpeget, som særlig værdifuldt landbrugsområde. Projektet vurderes ikke at påvirke udpegningen, da projektet udføres inden for eksisterende lukket haveareal.

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.

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 nr. 163 ”Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose” er beliggende ca. 925 meter fra projektområdet.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de sjældne naturtyper, højmose og indlandssalteng, samt tykskallet malermusling. Holmegårds Mose, som danner kernen i Natura 2000-områdets østlige del, er Østdanmarks største højmose. Inden for dette område findes desuden en særlig stor andel af det samlede areal med skovbevokset tørvemose og kildevæld inden for kontinentale biogeografiske region.

Af interessante udpegningsarter bør lys skivevandkalv, stor kærguldsmed og mygblomst specielt fremhæves. Alle arterne er knyttet til mosaikkerne af våde naturtyper i Holmegårds Mose. Endvidere gør engsnarre og isfugl dette område til noget helt særligt.

Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte projekt – hverken alene eller i samspil med andre planer eller projekter – vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter, der indgår i udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-områder. Det skyldes, at projektets påvirkning er meget lokal, og at der er stor afstand til nærmeste Natura 2000-område.

En søgning på arter.dk viser, at de nærmeste bilag IV-arter (beskyttede arter efter EU’s habitatdirektiv) er stor vandsalamander, springfrø, spidssnudet frø og flere flagermusarter. Disse er registreret ca. 1,25 km syd/sydvest for projektområdet i området Gammellung.

Da projektet ikke berører vandhuller eller omfatter fældning af gamle træer, som kunne bruges af flagermus, vurderes det, at disse arter ikke bliver påvirket.

Faxe Kommune vurderer derfor, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, og at det heller ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller beskyttede plantearter.

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

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.

Hvis der konstateres forurening under gravearbejdet, 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

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.