



Kopi – original er sendt til ejere

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: 23. oktober 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-257-24

Landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger, mellemgang samt lovliggørelse af udhus

Ejendommen: Matr.nr. 1b, St. Elmue By, Roholte
Beliggende: Dyssevej 29, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 18. oktober 2024 modtaget din ansøgning om midlertidigt at have to boliger samt mellemgang mellem eksisterende stuehus, som på sigt omdannes til udhus, samt ansøgning om lovliggørelse af udhus på 50 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til midlertidigt at have to boliger samt betinget tilladelse til mellemgang til eksisterende stuehus, som på sigt ønskes omdannes til udhus. Dertil lovliggørelse af udhus på 50 m².

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 23. oktober 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. oktober 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

- 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.

- Inden færdigmelding skal der være etableret en spildevandsløsning.

Om omdannelse af forhenværende stuehus til udhus

- Der skal være opnået landzonetilladelse til at omdanne det forhenværende stuehus til udhus senest 3 måneder efter det nye hus er færdigmeldt.
Kan der ikke opnås landzonetilladelse til at omdanne det forhenværende stuehus til udhus, skal det nedrives senest 6 måneder efter det nye hus færdigmeldes.

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

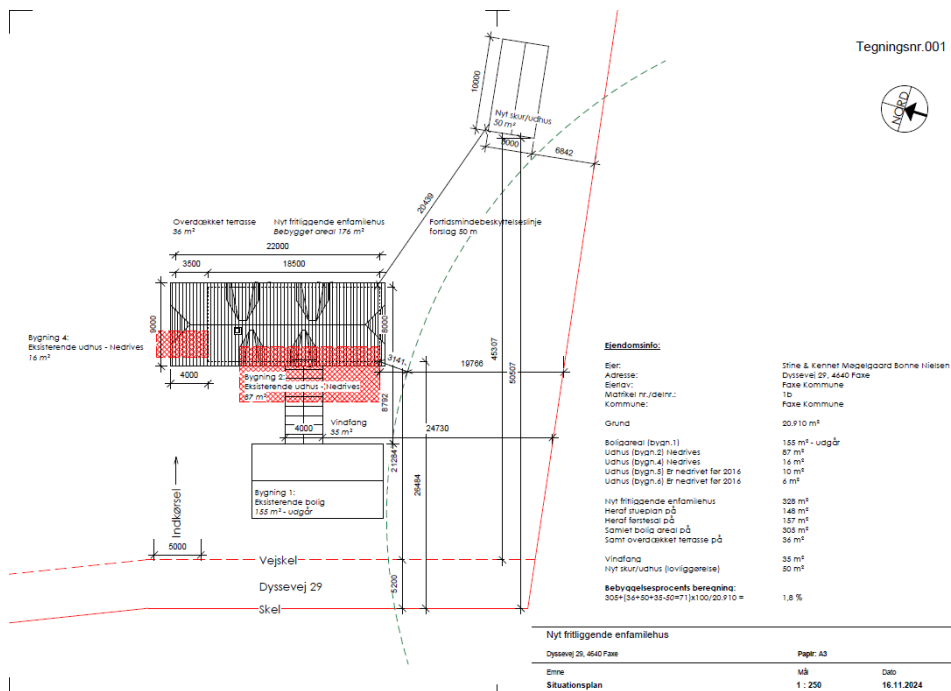
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.
- Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dispensationen er ansøgt og sagen er overdraget til Faxe Kommunes naturafdeling. De kan kontaktes på vandloebognatur@faxekommune.dk eller på tlf.: 56203061.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget ansøgning om at opføre et nyt stuehus på ejendommen og at blive boende i det eksisterende imens det nye opføres. Det ønskes efterfølgende at søge det gamle stuehus omdannet til et udhus. Dette forhold er ikke afklaret og behandles ikke i denne landzonetilladelse. Hvis ikke der opnås landzonetilladelse til at omdanne det eksisterende stuehus til et udhus, skal det nedrives senest 6 måneder efter det nye er færdigmeldt.

Der er søgt om en mellemgang mellem det nye hus og det gamle. Mellemgangen laves i glas. Tilladelsen til mellemgangen er betinget af, at der kan opnås tilladelse til at omdanne det gamle stuehus til udhus.

Dertil er der søgt om lovliggørelse af et udhus på 50 m² placeret lidt over 20 meter fra hvor det nye hus er søgt opført. Der er ca. 34 meter til det eksisterende stuehus. Udhuset benyttes som værksted og har mørk facade og mørkt tage med et udhæng. Udhuset er ca. 3 meter højt.



Figur 1 - Eksisterende bygninger med rød nedrives



Figur 2 - I venstre side ses udhuset der lovliggøres

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,1 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 93 m² med samlet boligareal på 155 m²
- Bygning 2: Udhus på 87 m²
- Bygning 4: Udhus på 16 m² (nedrives)

Derudover er der søgt lovliggørelse af et udhus på ca. 50 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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”kystlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Skovrejsning uønsket.
- 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:

- Hele ejendommens bygningsmasse ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen kastet af den jættestue der ligger ca. 50 meter syd for ejendommens bygninger.
- I ejendommens sydlige skel løber et beskyttet sten- og jorddige. 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 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes. I omgivelserne umiddelbart omkring flere af delområdets landsbyer er der fortsat spor af udskiftningsmønstrene i form af veje, jorddiger og levende hegn. Disse strukturer vidner om landskabets oprindelse og skal så vidt muligt bevares ved bl.a. at undlade at nedlægge de små veje og understøtte fortsat hegnsbeplantning.

Faxe Kommunes vurdering

Om tilladelse til midlertidigt to boliger

Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre et stuehus på en landbrugsejendom, hvis det placeres i tilknytning til det eksisterende og ikke bliver over 500 m².

Det forudsætter dog landzonetilladelse midlertidigt at have to boliger på ejendommen.

Det vurderes at der kan gives tilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen for, at ejere kan blive boende imens det nye bygges.

Ved at der stilles vilkår om, at det gamle hus skal nedrives eller at der skal opnås tilladelse til at anvende det til andet formål efterfølgende, sikres det, at der ikke opstår to boliger på ejendommen.

Om lovliggørelse af udhus

Da udhuset ikke er opført i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, forudsætter udhuset på 50 m² landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse, da udhuset er opført indenfor havearealet på ejendommen og ikke er større end 50 m². Dertil er udhuset opført i neutrale farver i ét plan.

Udhuset vurderes ikke at skæmme udsynet til kysten, da der ligger skovpartier imellem udhuset og kysten. Dertil er udhuset placeret op ad et tæt læhegn.

Når det nye stuehus opføres, vil udhuset være 20,4 meter fra det nye hus.

Der er et mindre udhus samt en faldefærdig landbrugsbygning der nedrives i forbindelse med byggeprojektet.

Såfremt det beskyttede sten og jorddige der løber i ejendommens sydlige skel – i læhegnet – er blevet gennembrudt eller beskadiget under opførelse af udhuset skal dette anmeldes til vandloebognatur@faxekommune.dk.

Om mellemgang

Faxe Kommune vurderer ikke at den mellemgang der ønskes etableret mellem det forhenværende stuehus og det nye vil fremstå skæmmende i landskabet, da den etableres i glas.

Det er et vilkår for tilladelsen til mellemgangen, at der opnås tilladelse til at omdanne det gamle stuehus til udhus.

Om efterfølgende omdannelse af stuehus til udhus

Der ønskes på sigt at søge om, at omdanne det gamle stuehus til et udhus. Dette forhold er ikke afklaret og behandles ikke i denne landzonetilladelse. Hvis ikke der opnås landzonetilladelse til at omdanne det eksisterende stuehus til et udhus, skal det nedrives senest 6 måneder efter det nye er færdigmeldt.

Det vil være en forudsætning, at omdannelsen sker indenfor eksisterende bygningsrammer, og at bygningen ikke vil kunne tages i brug til beboelse eller annekstformål efterfølgende.

Hvis det er muligt at indsætte porte i den nordlige gavl uden at hæve taget eller på anden vis væsentligt ændre den eksisterende bygning, er det Faxe Kommunes umiddelbare vurdering, at der kan opnås landzonetilladelse til at omdanne bygningen til udhus. I forbindelse med sagsbehandlingen har vi behov for facade- og plantegninger som viser omdannelsen til udhus

Naturforhold

Der er observeret springfrø i haver både 150 m nordvest for projektområdet og 150 m sydvest for projektområdet.

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 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.

Springfrøer opholder sig helst i skovområder efter de har været i vandhullerne og yngle, der fjernes ikke skov eller ændres på områder med vand, så Faxe Kommune vurderer, at projektet ikke påvirker springfrøs yngle- eller rasteområder.

Natura 2000

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. 168 ” Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund” er beliggende 1,5 km fra projektområdet.

Området er særligt udpeget for at beskytte en lang række af marine og kystnære habitatnaturtyper. Området tiltrækker en lang række af ynglende- og trækkende fugle, som benytter området som rasteplads på deres vej nord- eller sydover. Her ses bl.a. Lille Skallesluger ofte overvintrende i større søer og langs de beskyttede vige i Præstø Fjord.

Vi vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagende på grund af projektets meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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 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

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

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:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.