



Kopi
Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 30 19
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 03-09-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10840-20

Landzonetilladelse til nyt hus

Ejendommen: Matr.nr. 9m Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Sneden 23, 4683 Rønnede

Du har den 8. juni 2021 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt hus som ansøgt med symmetrisk saddeltag og 40 graders taghældning.

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 3. september 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. oktober 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

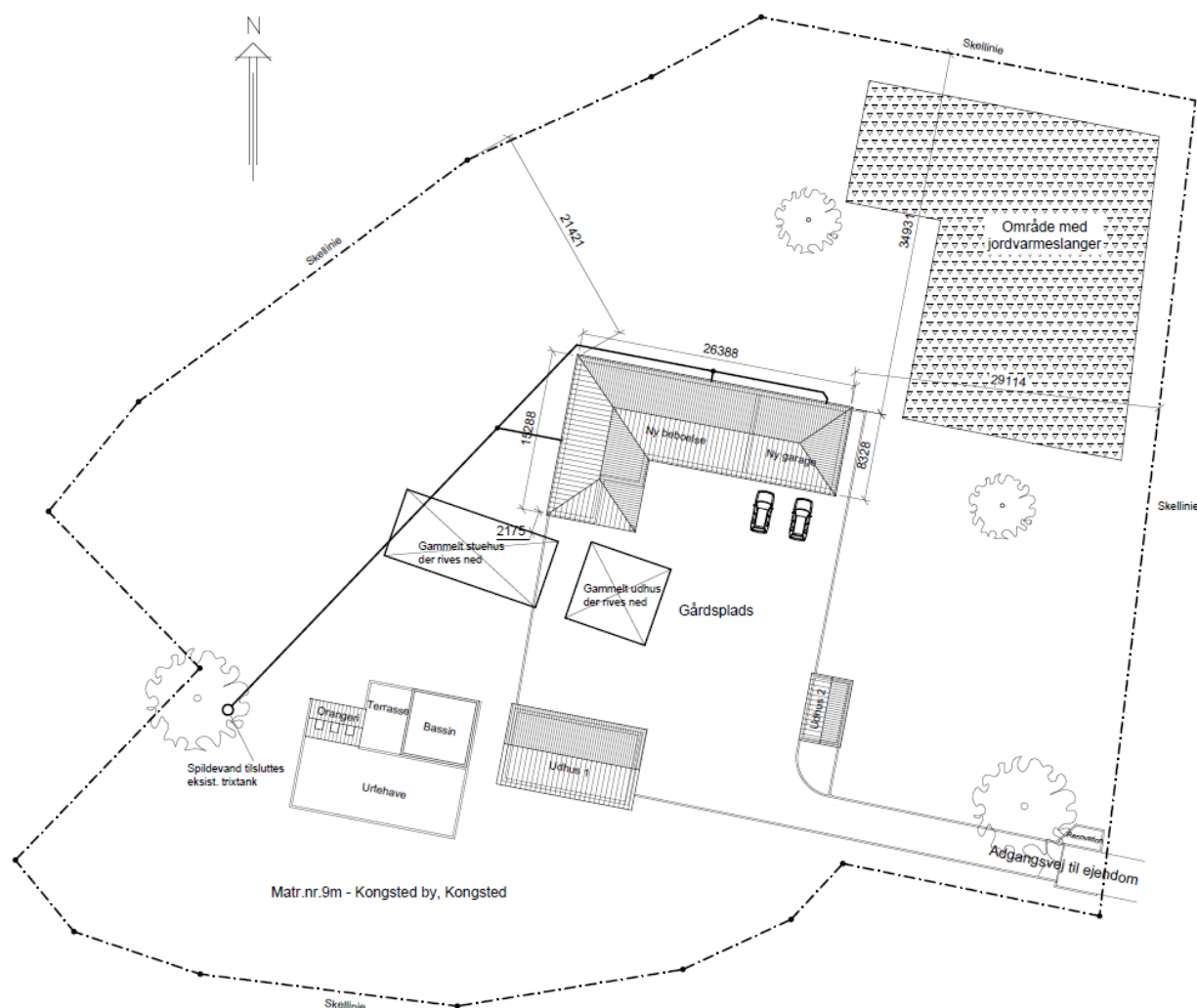
- **Byggetilladelse** fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.
- Tilladelse til et anlæg til **rensning af spildevandet** fra det nye hus fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62. Denne tilladelse er ikke ansøgt. Der skal gives tilladelse til og etableres en renseløsning, inden at en ny bolig må tages i brug.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at nedrive det nuværende hus og opføre et nyt hus på Sneden 23. Det nye hus vil bestå af 190 m² beboelse, 72 m² indbygget



garage og 15 m² overdækket terrasse – i alt 277 m². Huset opføres med valmet tag, med 40 graders taghældning og med sorte teglsten. Facaderne filtses. Husets placering på grunden kan ses på kort 1.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Sneden 23 og placeringen af det nye hus på denne.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 7.554 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bolig på 133 m² fra 1850 (nedrives)
- Bygning 2 – Carport på 57 m² fra 2016 (nedrives)
- Bygning 3 – Garage på 85 m² fra 2016

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

På ejendommen findes beskyttede sten eller jorddiger. Digerne er beskyttet efter museumslovens § 29a, og beskyttelsen betyder, at digernes tilstand ikke må ændres, herunder at de ikke må fjernes eller på anden måde beskadiges.



I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "10 – Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab", delområde M2. For dette område gælder særligt at området er karakteriseret ved spredt beliggende og ensartet bebyggelse.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen gives der normalt tilladelse til at genopføre et hus efter nedrivning, hvis det nye hus har cirka samme placering, cirka samme udformning og en størrelse under 500 m².

I denne sag ønskes der bygget et nyt hus til erstatning for et eksisterende med tilnærmelsesvis samme placering. Der nye hus opføres med en lidt anden udformning end det nuværende, men der vil fortsat være tale om et længehus med symmetrisk saddeltag og en taghældning, der ligger nær ved de 45 grader, der er klassisk i landzonen. Størrelsen ligger et godt stykke under 500 etagemeter.

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 været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har kun modtaget positive 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 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.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder



En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Beboere af Sneden 21**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. 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.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

