

Kopi – original sendt til ansøger

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 23. marts 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-6352-22

## Landzonetilladelse til tilbygning til hus

**Ejendommen:** Matr.nr. 3D, ST. ELMUE BY, ROHOLTE  
**Beliggende:** St Elmuevej 7, 4640 Faxe

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](http://www.faxekommune.dk).

Du har den 24. februar søgt om landzonetilladelse til at lave en tilbygning til dit hus.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ansøgte tilbygning på 16 m<sup>2</sup> (stueplan) og ca. 25 m<sup>2</sup> (1. sal).

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 23. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. april 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

### Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at lave en tilbygning til dit hus. Boligen er en del af et dobbelthus fra 1864. Huset består i dag af en ældre del og en tilbygning mod vest. Med det nye projekt etableres førstesal på den eksisterende tilbygning. Herudover bygges der en ny tilbygning vinkelret på huset, der både bliver med stueplan og førstesal. Den samlede etageudvidelse bliver 40 m<sup>2</sup>. Den eksisterende tilbygning har på nuværende tidspunkt ikke har saddeltag.

Den nye tilbygning laves med stråttækt saddeltag og kvist mod nord.



Oversigtskort med omtrentlig placering af tilbygning. Rød markerer tilbygning i stue- og 1. plan. Grøn markerer tilbygning i 1. plan.

Stueplan:

Der udvides med 16 m<sup>2</sup> (4x4 m). Tilbygningen bliver til kip med glasfacade mod syd.

1. sal:

Der bliver udvidet med ca. 25 m<sup>2</sup>, altså oven på det nuværende areal uden stråtag.

Ejendommen er en samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 901 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Helårshus, 93 m<sup>2</sup>, opført 1864
- Bygning 2 – Udhus, 25 m<sup>2</sup>, opførelse ukendt
- Bygning 3 – Garage, 15 m<sup>2</sup>, opførelse ukendt
- Bygning 4 – Udhus, 8 m<sup>2</sup>, opført år 2000

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- En del af den afgrænsede landsby St. Elmue. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Formålet med dette er, at give disse områder bedre muligheder for at gøre sig attraktive som bosætningssteder og fremme turismen i de kystnære områder.
- 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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "9 Faxe kyst- og morænelandskab, M1 - vedligehold". For dette område gælder særligt at 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.

For at vedligeholde landskabskarakteren i området skal grænsen mellem by og land ved landsbyerne fortsat holdes tydeligt.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Normalt har man i landzonen mulighed for – uden landzonetilladelse – at lave en tilbygning til sit helårshus, så længe dette ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>, men fordi huset ikke er et fritliggende helårshus med én boligenhed gælder denne undtagelse ikke.

Faxe Kommune forstår dette, som at man som udgangspunkt ikke ønsker samlede bygningsmasser større end 500 m<sup>2</sup> i det åbne land. Tilbygningens

størrelse påvirker ikke den samlede bygningsmasse i en sådan grad at det er problematisk i forhold til senere eventuelle tilbygninger, og er i øvrigt også af en størrelse, som kan laves uden landzonetilladelse hvis det ikke er et dobbelthus.

En tilbygning til huset vil ikke påvirke muligheden for at dyrke landsbrugsjorden, da huset ligger inde i en landsby.

Tilbygningen vil ikke påvirke landskabet, udsigtskiler eller karakteristiske landskabselementer, eller sløre grænsen mellem landsby og det åbne land, da den ligger indenfor en afgrænset landsby og yderligere er omkranset af træer.

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 ikke modtaget 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](mailto: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  
**Nanna Moesgaard**

**En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- Østsjælland 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. 1<sup>1</sup>. 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](http://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.

---

<sup>1</sup> 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.