



Kopi – original sendt til ansøger

Postadresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203019

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 05. juli 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-63-24

## Landzonetilladelse til etablering af nyt enfamilieshus på 202 m<sup>2</sup>

**Ejendommen:** Matr.nr. 13b, Orup By, Roholte  
**Beliggende:** Orupgade 34, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 19. marts 2024 modtaget din ansøgning om at nyt enfamilieshus på 202 m<sup>2</sup> bebyggelse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre nyt enfamilieshus på 202 m<sup>2</sup> bebyggelse.

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 05. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 02. august 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Bolig

- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Anlægsarbejdet skal overholde Faxe Kommunes forskrifter for midlertidige aktiver.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> [Miljøregulering af midlertidige aktiviteter | Faxe Kommune](#)

- 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.*

## **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning til opførelse af nyt enfamiliehus på 202 m<sup>2</sup> inkl. indbygget garage på 36 m<sup>2</sup>.

Huset opføres i den afgrænset landsby Orup som er omfattet af lokalplan nr. 400-3, delområde A. Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre landsbykarakteren gennem retningslinjer for ny bebyggelses udformning og materialevalg.

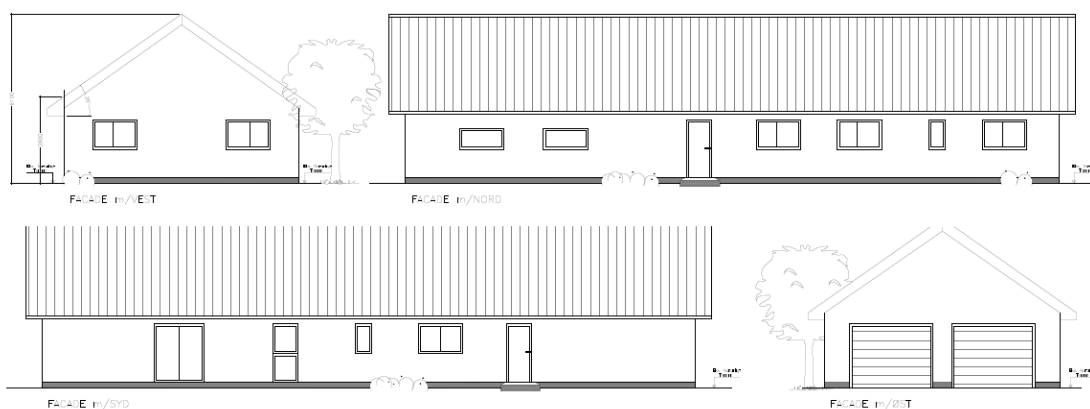
For delområde A gælder særligt for beboelsesejendommene;

*”§ 3.1 – Området må med nedenævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til andet.”*

I sagsbehandlingen er projektet blevet tilpasset så det overholder lokalplanens bestemmelser.

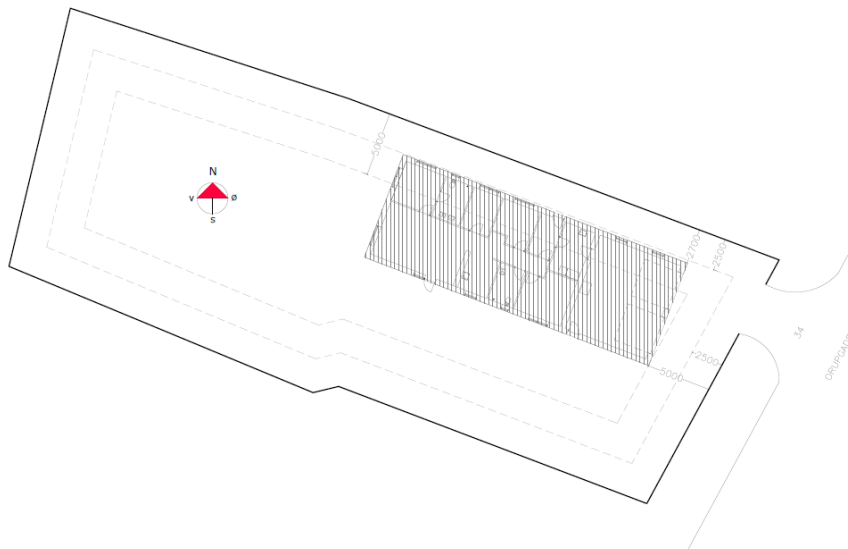
Huset opføres som et plans længehus med sadeltag med sorte tagsten og facade med røde teglsten med 35 grader taghældning.

Huset bliver samlet 202 m<sup>2</sup> bebyggelse, fordelt på 139 m<sup>2</sup> boligkvadratmeter og 63 m<sup>2</sup> indbygget garage. Huset bliver 23,63 meter langt, 8,51 meter bredt og 6,1 meter højt. Facadehøjden bliver 2,8 meter.



*Figur 1: Viser husets fire facader samt højde på henholdsvis tagryggen og facaden.*

Det nye hus bliver placeret øst-vest vendt på grunden, trukket op mod den nordlige del af grunden, som vist på figur 2.



*Kortbilag 2: Husets placering på grunden.*

## **Ejendommen**

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1146 m<sup>2</sup>. Ejendommens bygningsmasse er nedrevet for ca. 10 år siden.

I landzonen er der efter nedrivning tre års byggeret, ved en konkret vurdering kan byggeretten forlænges til 10 år. I 2018 blev byggeretten på Orupgade 34 forlænget med 10 år.

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 "Højlandet", 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.
- En del af den afgrænsede landsby Orup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at der forskellige steder i landsbyen findes store enkeltstående træer bl.a. ved gadekæret, som er med til at præge bybilledet positivt. Disse træer skal så vidt muligt bevares og bybilledet skal søges styrket gennem nyplantning af træer ved gadekære. Dertil er landsbyen udlagt som åben lav bebyggelse med blandet bolig og erhverv.

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. 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**

I landzonen kræver opførelse af ny bolig på beboelsejendomme landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til boligen som ansøgt, da den er i overensstemmelse med gældende lokalplan for området.

Selvom det er cirka 10 år siden der sidst lå et hus, er der i 2018 givet forlængelse af byggeretten i 10 år fra tilladelsens udstedelse.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området udpeget som et større sammenhængende landskab, hvor det er væsentligt at udsigtskiler friholdes samt i den kystnærhedszone hvor areal ønskes friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed.

Da der tidligere har været beboelse på grunden og der derfor er tale huludfyldning i en afgrænset landsby samt, at huset er indpasset i landsbyens bebyggelsesstruktur, vurderer Faxe Kommune ikke at landzonetilladelse tilsidesætter retningslinjerne i Faxe Kommuneplan eller planlovens øvrige bestemmelser.

At en lille del af matriklen ved det vestlige skel er i et særligt værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydningen da huset opføres i et afgrænset haveareal.

### Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, 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 " Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord" er beliggende 3 km syd for projektområdet. Natura 2000-området er særligt udpeget som beskyttet levesteder og yngleplads for yngle- og trækfugle. Ydermere sikre Natura 2000 området levesteder for bl.a. sæler, marsvin og flagmus.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i en radius af 900 meter fra projektet området. Der er observeret:

### **Store vandsalamander**

Stor vandsalamander er en langstrakt padde og den største salamander i Danmark. Stor vandsalamander er et rovdyr. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter. I vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til haletudser. Stor vandsalamander trives bedst i rene vandhuller med høj solindstråling og masser af plantevækst og gerne i nærheden af skov. Om efteråret forlader stor vandsalamander sit vandhul og trækker sig ind i skoven, haver, kældre og lignende. Den er nataktiv, og om dagen gemmer den sig. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller, hvor de parrer sig. Stor Vandsalamander er udbredt i det meste af Danmark med undtagelse af Vestjylland og Vendsyssel.

### **Spidssnudet frø**

Spidssnudet frø er en lille padde. Densføde består af mindre smådyr såsom edderkopper, biller, fluer, myg og sommerfugle. Spidssnudet frø foretrækker at leve i fugtige områder såsom enge, moser og græsmarker i nærheden af vandhuller. Frøen er aktiv i løbet af sommeren. I slutningen af september går den i vinterdvale indtil april. Den kan overvintre både på land og i vand. Spidssnudet frø foretrækker at yngle i vandhuller med vandplanter, som æggene kan hænge fast i. Spidssnudet frøen er udbredt i det meste af Danmark med undtagen af nogle øer.

### **Løgfrø**

Løgfrøen er en tudseagtig frø. Løgfrøen stiller store krav til det vandhul, den yngler i. Det skal være soleksponeret. Vandet skal være rent, og der må ikke være fisk i vandhullet. Resten af tiden opholder de sig på land, sjældent mere end 500 m fra vandhullet. Om dagen graver de sig ned ved hjælp af bagføddernes kraftige fodrodsknuder og kommer kun frem, når det er helt mørkt. I tørre perioder kan de grave sig ned i 35 centimeters dybde for ikke at udtørre, men normalt drejer det sig kun om få centimeter. Løgfrøer er dygtige til at grave. Det tager dem kun få minutter at grave sig ned. Løgfrøerne går i dvale omkring 1. november.

Projektet vurderes ikke at påvirker bilag IV arters habitat grundet den store afstand til projektområdet.

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 grunden den store afstand til projektområdet.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

### **Naboorientering**

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4. En nabo udtrykt bekymring for støj fra anlægsarbejdet. Der henvises hertil Faxe Kommunes forskrifter for midlertidige aktiver. I landzonetilladelsen er der stillet vilkår om at forskrifterne skal overholdes.

### **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](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.

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
- Naboer, som er kommet med kommentarer ifm. naboorienteringen
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur  
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](http://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.