



Kopi  
Original sendt til ejer

Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 44  
Mail: [mobon@faxekommune.dk](mailto:mobon@faxekommune.dk)

Dato 12-04-2022  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6355-22

## Landzonetilladelse til nyt hus

**Ejendommen: Matr.nr. 11g, Ejerlav: Bråby By, Bråby**  
**Beliggende: Toffevej 2, 4690, Haslev**

Du har den 25. februar 2022 søgt om landzonetilladelse til at nedrive eksisterende hus, for at opføre et nyt.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre nyt hus på samme sted som vist i princip på billede 2.

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 12. april 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. maj 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:*

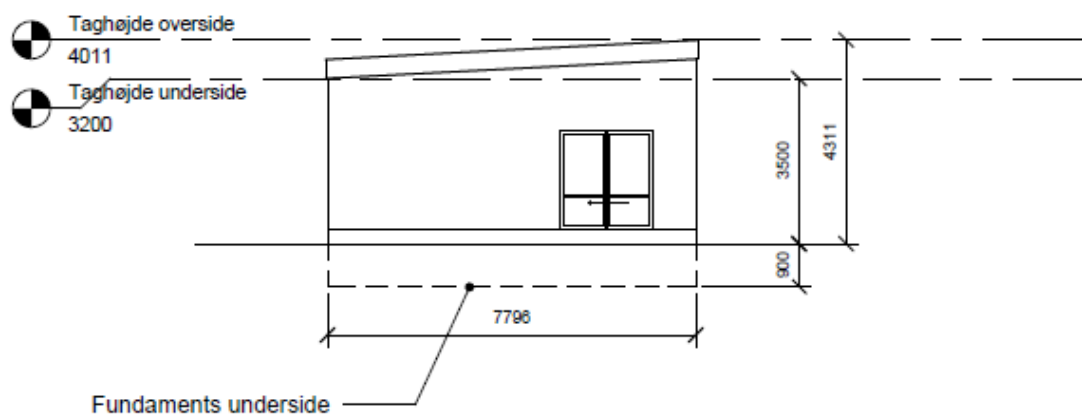
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40



## Redegørelse for sagen

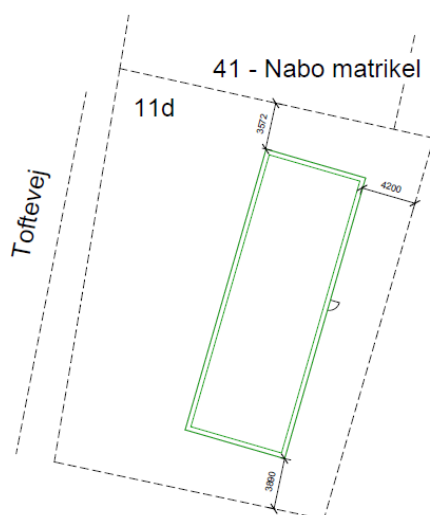
Du har søgt om landzonetilladelse til at nedrive det eksisterende hus på Toftevej 2, for at opføre et nyt på ca. 175 m<sup>2</sup> i 1 plan.

Det nye hus ønskes opført i Ytong blokke, som pudses op udvendig. Dertil ønskes der et tag med ensidet fald som vist på billede 1. Taghøjden vil være ca. 4 m på det højeste, og ca. 3,2 m på det laveste, og taget ønskes beklædt med tagpap.



Billede 1 - Syd facaden

Huset ønskes placeret ca. samme sted på matriklen som det eksisterende hus, jf. billede 2.



Billede 2 – Situationsplan



Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1138 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 93 m<sup>2</sup>.
- Bygning 2 – Udhus på 40 m<sup>2</sup>.
- Bygning 3 – Carport på 50 m<sup>2</sup>.

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.
- Støjbelastet areal

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 – Teestrup issølandskab med morænebakker – delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet skal vedligeholdes. Landskabet er uden skovområder og i markskellene er der kun spredt beplantning, hvilket giver gode muligheder for lange udsigter. Der er sket en udvikling omkring Skudersløse med et nyere boligområde og mange, tætliggende tekniske anlæg (højspændingsledninger, elledninger og jernbane) der forstyrrer oplevelsen.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det (ofte i byerne). I vurderingen af, om der kan gives tilladelse til et ansøgt projekt i landzonen, skal der tages hensyn til landskabet, rekreative interesser, trafikale hensyn, hensyn til naboer og kommuneplanens retningslinjer for området.

Opførelse af en ny bolig, f.eks. som erstatning for en ældre bolig som nedrives, kræver tilladelse efter § 35, stk. 1. Her gives der normalt landzonetilladelse til et hus med cirka samme placering, hvis det tidligere hus ikke kan betragtes som en ruin.

Ejendommen ligger ikke langt fra den afgrænsede landsby Bråby Stationsby. For landsbyen står der i Faxe Kommuneplan 2021 beskrevet, at den indeholder meget blandet arkitektur og byen kan derfor rumme en anderledes og blandet byggestil.

Ligeledes er ejendommen på Toftevej 2 placeret langs jernbanen på en blind vej, hvorfor det er vurderet, at det ikke er nødvendigt at forsøge at bibeholde den traditionelle byggeskik som man finder i landsbyerne.

At matriklen befinder sig i et særligt værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særligt værdifuldt landbrugsområde" blot henviser til, at der er gode forhold til dyrkning, og er altså ikke en bestemmelse for hvad der skal foregå på ejendommen.

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

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

**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.

