



(NAVN)
(ADRESSE)

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 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 14-02-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-22454-21

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamilieshus

Ejendommen: Matr.nr. 2k, Ll. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Skuderupvej 6, 4640, Faxe

I har den 12. oktober 2021 søgt om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamilieshus med indbygget garage.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamilieshus med indbygget garage som vist i princip på tegning 1 og 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 14. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. marts 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. Ovenstående matrikel skal spildevandsrense i henhold til Renseklasse O. Information vedrørende dette kan findes i informationsfolderen vedrørende spildevandsrensning i det åbne land ([Spildevandsrensning i det åbne land](#)). Yderligere henvendelser vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62.
- Såfremt den eksisterende indkørsel ønskes flyttet, kræves adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40



Redegørelse for sagen

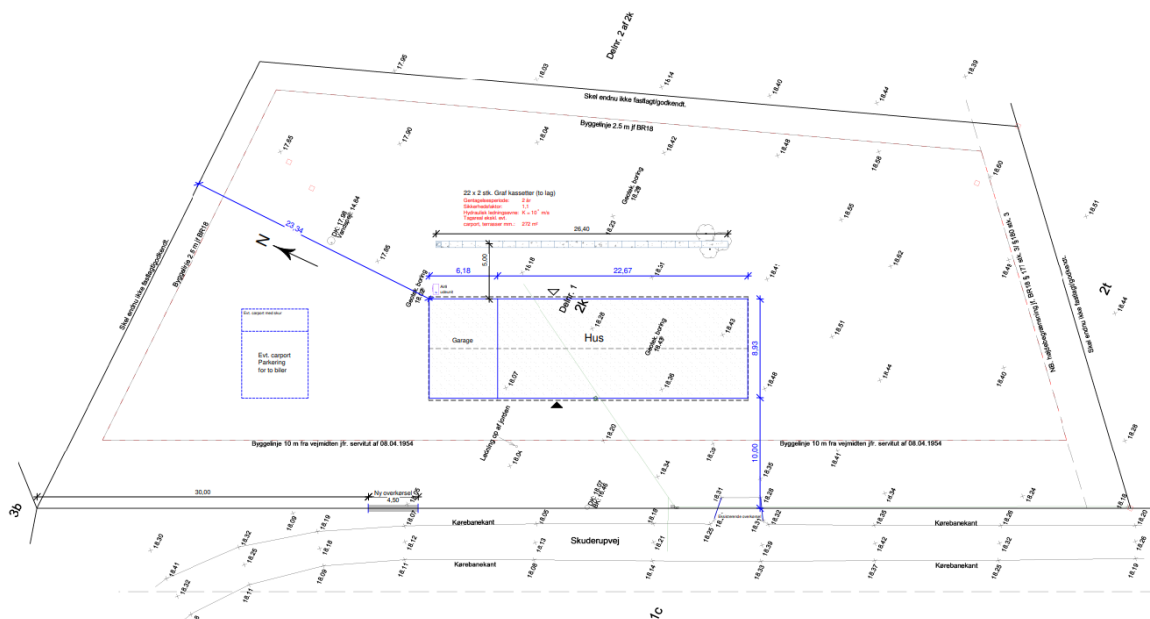
I har ansøgt om landzonetilladelse i forbindelse med ønsket om at opføre et hus med indbygget garage på Skuderupvej 6. Matriklen (matrikel nr. 2k) er under behandling i forbindelse med udstykning til beboelsesejendom med et matrikulært areal på 3155m², hvor denne førhen var en del af en større landbrugsejendom (jf. tegning 3). Da ejendommen forventes at blive udstykket til beboelsesejendom, kræves der landzonetilladelse til opførelse af nyt hus.

Huset vil være i 1 plan, og vil have et areal på ca. 202m² og den indbyggede garage vil have et areal på ca. 55m², som giver et samlet bebyggelsesareal på ca. 257m². Det vil ca. være 7,6 meter højt. Huset vil erstatte det forhenværende hus på grunden, som blev meldt færdighedrevet d. 25. maj 2021. Det nye hus vil være placeret cirka samme sted og vil opføres som længehus med 45 graders taghældning med sorte vingefalstagsten. Facaden foreslås opført som murværk i sandfarvet blødstrøget sten. Huset placeres med over 10 meters afstand til vejmidten, i henhold til servitut af 08.04.1954, jf. tegning 2. Yderligere ønskes der terrænreguleret ca. 26-28cm, jf. tegning 1.

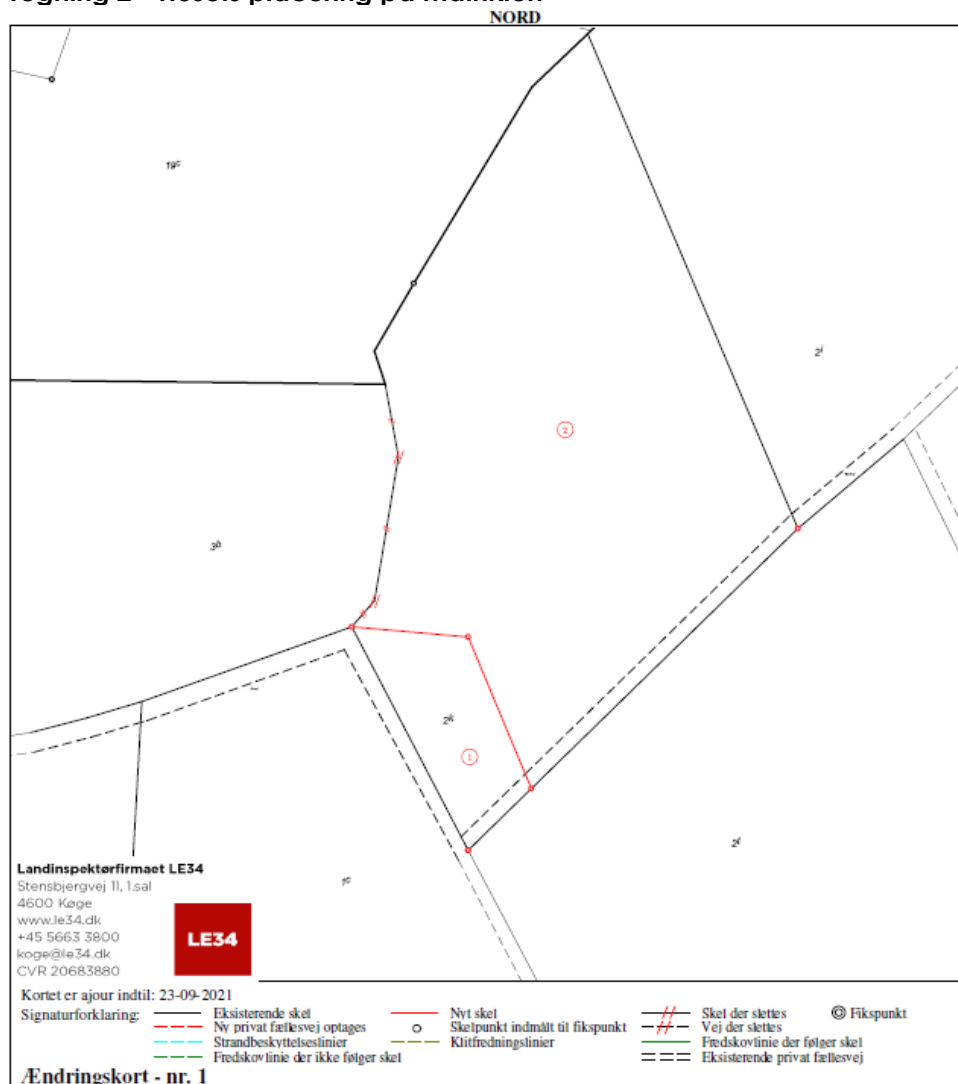


Tegning 1 – Facader og indtegning af terrænregulering





Tegning 2 - Husets placering på matriklen



Tegning 3 - Ny udstykning af matrikel 2k – Før sammenhængende med matrikel markeret med rødt 2-tal

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 3155m². Jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på ejendommen, da de blev revet ned i maj 2021.

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.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "5 Karise moræne- og landbrugslandskab", delområde M1. For dette område gælder særligt at det er et landskab der skal søges beskyttet og at den spredte bebyggelse, samt ensartede størrelse og højde er karaktergivende. Yderligere bør der søges at bevare markskellenes tydelighed, og at de snørklede veje bevares.

Faxe Kommunes vurdering

At matriklen befinder sig i et særlig værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særlig 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.

Ift. landskabskarakteranalysen vurderes det, at opførelse af huset er i overensstemmelse med ønsket om, at bevare landskabets karakter med spredt bebyggelse med karakteristiske længehuse med saddeltag. Videre vil en opførelse af hus på den foreslåede placering ikke have indflydelse på de eksisterende markskel, i og med at var et hus på samme placering i forvejen. Det samme gælder vejforholdene, som ikke vil blive ændret ved gennemførelse af det foreslåede projekt.

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 modtaget kommentarer til projektet.

Der er fra alle de naboer som kommenterede udtrykt positiv stemning overfor at få nye naboer til, og der har ikke været nogen kommentarer omkring hverken husets udformning eller placering.

Det som samtlige naboer har kommenteret på, er markevejen som løber mellem matr. 2k og matr. 2t, fra Skuderupvej til Bøgebakken. Der nævnes at denne ønskes genetableret i sin tidligere form, da den ifølge naboerne er svundet betydeligt ind. Der henvises videre til episoder på Bøgebakken, hvor det ikke har været muligt at køre udrykningskøretøjer gennem markstien, men at de har måtte tage en længere vej udenom.



Der er i alt 3 naboer som har kommenteret på forholdet omkring markvejen, og der er tilslutning fra yderligere 3 naboer.

De matrikulære forhold omkring markvejen har været undersøgt, og den er stadig udlagt som en vej/sti. Dertil er I er blevet gjort opmærksom på, at denne markvej skal bevares.

Sagen vedrørende markevejen er en selvstændig sag efter naturbeskyttelsesloven, og der er taget kontakt til kommunens naturafdeling for at undersøge sagen nærmere. Det vurderes ikke at have videre indflydelse på afgørelsen vedrørende landzonetilladelse til huset.

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

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. 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.

