



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 26. januar 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29654-23

Landzonetilladelse til terrænregulering i forbindelse med nyt stuehus og udhus

Ejendommen: Matr.nr. 1i og 1k, ÅSTRUP BY, KONGSTED
Beliggende: Sneden 30, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har i januar 2023 modtaget din ansøgning om nyt stuehus, terrænregulering og udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til terrænregulering i forbindelse med nyt stuehus og til udhuset som ansøgt.

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 26. januar 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. februar 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:

1. Efter gennemført terrænregulering skal der foretages en terrænopmåling af området. Denne måling må maksimalt have usikkerhed på 10 cm i højden og skal fremsendes til Faxe Kommunes Planafdeling.
2. Der må kun indbygges ren jord. Med ren jord skal forstås jord, som ikke overskrider Sjællandsvejledningens kvalitetskrav til klasse 0 eller 1 jord.
3. Hvis der indbygges jord fra en ejendom der er områdeklassificeret, kortlagt som forurenet, fra vejareal eller der

er anden grund til at tro, at jorden måske er forurennet, skal den analyseres, analysen skal vise, at der er tale om ren jord og analysen skal fremsendes til Faxe Kommune, inden jorden køres til ejendommen.

4. *Jord må ikke modtages og nyttiggøres på ejendommen, men skal afvises hvis:
 - a. *Jorden lugter eller syner forurennet.*
 - b. *Jorden indeholder nogen form for affald eller ikke naturligt forekommende stoffer eller materialer i jord (fx murbrokker, plastik, træ, beton mv.).**
5. *Der må kun foregå anlægsaktiviteter – herunder til- og frakørsel – på anlægsområdet på hverdage i tidsrummet kl. 7 – 18.*
6. *Der skal løbende udarbejdes en opgørelse over tilkørte jordmængder og hvor de er tilkørt fra.*
7. *Terrænreguleringen skal være afsluttet senest 1 år efter påbegyndelse.*
8. *Senest 3 måneder efter terrænreguleringen er færdig, skal der indsendes en afsluttende indberetning til Faxe Kommunes planafdeling. Indberetningen skal indeholde følgende:
 - a. *En samlet opgørelse over mængden af jord der hhv. er modtaget og afvist.*
 - b. *En oversigt over, hvor jorden kommer fra og hvor meget der er tilført fra hvert sted.*
 - c. *Situationsplan med angivelse af areal(er), hvor der er sket opfyldning.*
 - d. *Resultat af terrænopmålingen efter jordpåfyldning, jf. vilkår 1.*
 - e. *Indberetning af evt. jordpartier som er afvist samt evt. driftsforstyrrelser eller uheld.*
 - f. *Oplysninger om, hvorvidt der har været problemer med håndtering af overfladevand, samt hvilke forebyggende tiltag der er iværksat i den forbindelse.**
9. *Terrænreguleringer skal møde det naturlige terræn som ansøgt, og der må ikke etableres støttemure eller lignende.*
10. *Det nuværende hus på ejendommen er nedrevet senest et år efter, at det nye hus på ejendommen færdigmeldes.*
11. *Det nuværende udhus på ejendommen er nedrevet senest et år efter, at det nye udhus på ejendommen færdigmeldes.*
12. *Det nye hus vil blive tilsluttet den nuværende spildevandsløsning, som der tidligere er givet tilladelse til. Hvis dette ikke er muligt, skal der søges om en ny spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. En ny spildevandsløsning skal være færdigetableret inden huset kan færdigmeldes.*

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

- 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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Redegørelse for sagen

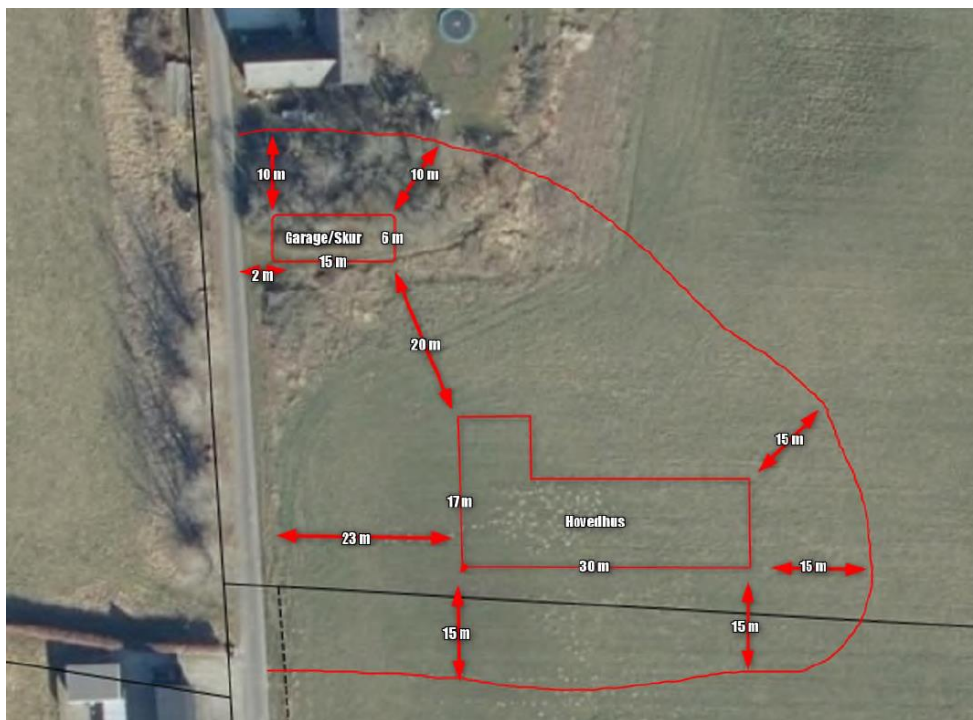
Der er den 8. februar 2022 givet landzonetilladelse til nedrive det eksisterende stuehus på ejendommen Sneden 30 og opføre et nyt stuehus cirka 40 meter længere mod syd. Der er nu ansøgt om en ændring af det allerede tilladte projekt i form af en større terrænregulering samt om at opføre en udhusbygning nord for det tilladte stuehus. Det er disse to forhold (terrænregulering og udhus) som denne landzonetilladelse drejer sig om, men for at give det samlede billede beskrives projektet i sin helhed.

Du ønsker at nedrive det nuværende hus og bygge et nyt hus cirka 40 meter længere mod syd på ejendommen som vist på kort 1. Det nye hus opføres i ét plan med et grundplan på 275 m². Huset opføres med en taghældning på 35 grader og med en højde på 6,15 meter.

Det eksisterende hus vil blive bibeholdt under byggeriet og efterfølgende vil alle ejendommens nuværende bygninger blive nedrevet.

Som en del af projektet med det nye hus vil der blive terrænreguleret op til kote 41, der hvor huset skal ligge. Det terrænreguleres ud til 15 meter fra huset. Dette vil cirka bringe huset i niveau med vejen. Terrænreguleringen adskiller sig fra den tidligere tilladte ved at der terrænreguleres 15 meter omkring huset og op omkring udhuset, mens den tidligere tilladte terrænregulering gik ud til 10 meter omkring huset. Terrænreguleringen laves sådan, at terrænet skrånede ned mod det eksisterende terræn og rammer det eksisterende terræn ved den røde streg vist nedenfor (15 meter fra huset). Der vil derfor ikke blive etableret støttemure og lignende og terrænet vil, når projektet er færdigt se naturligt ud. Under arbejdet med terrænreguleringen vil mulden blive skrabet af og den vil blive lagt ud på området igen efter gennemført terrænregulering.

Det ansøgte udhus placeres 20 meter nord for det nye hus og umiddelbart syd for ejendommens nuværende bygninger. Udhuset bliver 15 meter langt og 6 meter bredt. Bygningen bliver 3,5 meter høj og får en taghældning på 15 grader. Facader og tag bliver samme materialer som huset. Det får en samlet størrelse på 90 m². Udhuset skal bruges som garage og redskabsskur.



Kort 1 – Kortet viser placering af det nye hus, den ansøgte garage samt udstrækningen af den ansøgte terrænregulering. Terrænreguleringen vil mødes med det nuværende terræn ved den røde streg.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 9,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Det nuværende stuehus til landbrugsejendom, opført i et plan med et samlet beboelsesareal på 60 m².
- Bygning 2 – Tiloversbleven landbrugsbygning i et plan på 170 m².

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.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har tidligere taget stilling til, at det ansøgte stuehus kunne tillades 40 meter syd for det nuværende stuehus. Et nyt stuehus på en landbrugsejendom kræver normalt ikke landzonetilladelse, da det er en landbrugsmæssigt nødvendig bygning. Når stuehuset flyttes som i denne sag kræves der dog landzonetilladelse til husets udformning og placering. Ligeledes kræves der tilladelse til midlertidigt at have to boliger på ejendommen, hvis det gamle stuehus først nedrives, når det nye er opført. Ejendommene på Sneden ligger generelt spredt, men ud til vejen. Ved den nye placering af stuehuset og udhuset vil det stadig give et indtryk af, at byggeriet ligger langs vejen og den ændrede placering vil således ikke ændre områdets udtryk væsentligt. Faxe Kommune holder derfor fast i den eksisterende landzonetilladelse til stuehusets udformning og placering samt, at der midlertidigt kan være to boliger på ejendommen.

I landzonen kan man uden landzonetilladelse opføre udhuse på op til 50 m², mens større udhuse kræver landzonetilladelse. Der gives normalt ikke tilladelse til mere end 100 m² udhusareal på en ejendom. Bygninger der er nødvendige for ejendommens landbrugsdrift regnes ikke med i dette maksimum. Det ansøgte udhus på 90 m² placeres så det ligger i tilknytning til det nye stuehus og vurderes at have en passende størrelse som udhus på en ejendom, hvor det nuværende udhusareal vil blive nedrevet.

Terrænreguleringen til det nye hus og udhus er en del af det samlede projekt og den vil have en væsentlig størrelse. Formålet med reguleringen er dels at skabe et plant grundlag for stuehus og udhus samt at hæve grunden og haven generelt, da ejeren har oplevet problemer med højtstående grundvand og langsom nedsivning af regnvand. Faxe Kommune har vurderet, at reguleringen kræver landzonetilladelse som en del af det samlede projekt med stuehusets nye placering og udformning samt udhuset. Vi har ligeledes vurderet, at reguleringen ikke er stor nok til at kræve miljøgodkendelse, men at der alligevel bør stilles en række vilkår der sikrer, at landskabet efterfølgende får den ansøgte udformning og at der ikke anvendes forurenet jord. Terrænreguleringen kan derfor tillades med de opstillede vilkår.

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 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. 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.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder