



*Kopi – Originalen er sendt til ansøger/ejer*

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

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

Dato: 2. januar 2023

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29879-22

## Landzonetilladelse til nyt hus

**Ejendommen:** Matr.nr. 6a Faxe, Tuegård  
**Beliggende:** Tuehuse 4, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 21. oktober 2022 modtaget din ansøgning om at opføre et nyt stuehus på ejendommen.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt hus 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 2. januar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. januar 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. 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

Faxe Kommune modtog d. 21. oktober 2022 din ansøgning om at opføre et nyt stuehus på ovenstående ejendom. Faxe Kommune har meddelt nedrivningstilladelse til bygningerne som vist på kortbilag 1.

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).

Huset bliver et længehus med sadeltag i et plan og tænkes opført i en lys grå mursten, antracitgrå døre og vinduer, med et sort tag. Farverne er valgt så det matcher ejendommens nuværende lade.

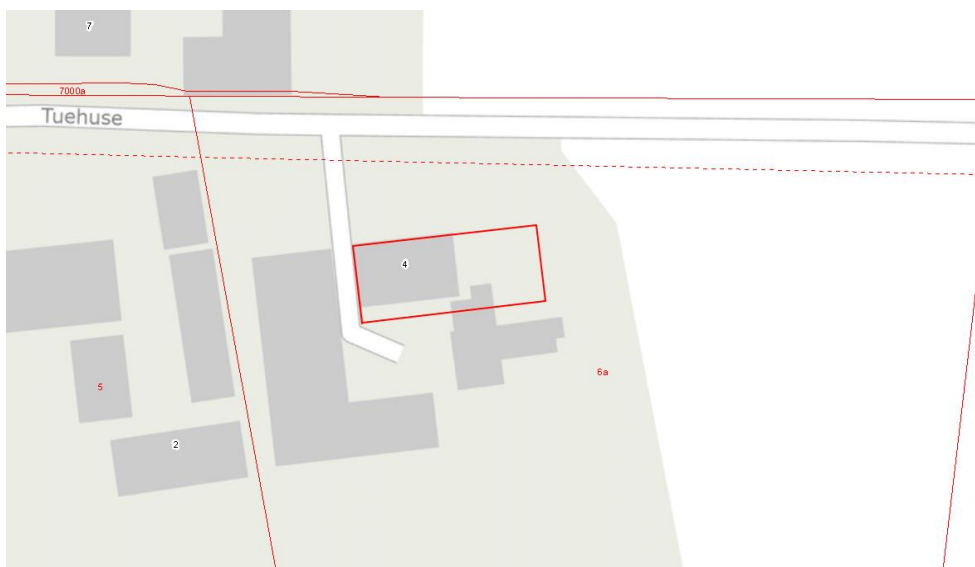
Det nye hus' vestende placeres samme sted som nuværende boligs vestende. Huset ønskes placeret, så muren mod nord flyttes længere ud mod vejen end det nuværende. Dog begrænset af anlagt kloakbrønd og store træer.

Husets størrelse bliver op til 250 m<sup>2</sup>, hvor bredden på huset ca. bliver 9,5 meter og længden ca. 23 meter (jf. kortbilag 2 og 3).

### Kortbilag



Kort 1 - De bygninger der rives ned markeret med sorte bokse med rød skravering



Kort 2 - Omtrentlig placering af det nye hus vist med rød rektangel



Kort 3 - Omtrentlig placering af det nye hus med rød rektangel, med ortofoto

### **Ejendommen**

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,3 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på ca. 90 m<sup>2</sup> som nedrives.
- Bygning 2: Udhus på ca. 240 m<sup>2</sup>, hvoraf 40 m<sup>2</sup> nedrives.
- Bygning 3: Udhus på ca. 30 m<sup>2</sup> som nedrives.

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.
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige hensyn der taler imod opførelse af et hus som ansøgt.

Det opføres som erstatning for et gammelt stuehus der nedrives sammen med en betydelig del af ejendommens udhusareal.

Dertil opføres huset med samme placering som det der nedrives, hvorved ejendommens samlede bygningsmasse fortsat vil fremstå som en samlet enhed.

Huset opføres i materialer og med en udformning som indpasses i byggestilen der hører sig til på landet, som er et længehus med saddeltag.

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**

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 Østsjælland**
- **Byggeinformation**

Med venlig hilsen

Morten Bonde  
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 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.