



Kopi – Original sendt til ejer

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

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203025  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 18. april 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-56-24

## Landzonetilladelse til opførelse af 75 m<sup>2</sup> udhus

**Ejendommen:** Matr.nr. 24B, TUREBYHOLM HGD., TUREBY  
**Beliggende:** Vordingborgvej 325, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 12. marts 2024 modtaget din ansøgning om opførelse af 75 m<sup>2</sup> udhus.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af 75 m<sup>2</sup> udhus.

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 18. april 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. maj 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:

- At bygning 3 nedrives i forbindelse med projektet.

*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.

*Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.*

## Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 12. marts 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af 75 m<sup>2</sup> udhus på ovenstående ejendom.

I landzonen er hovedreglen, at der ikke kan opføres ny bebyggelse uden landzonetilladelse jf. planloven 35 stk. 1.

På beboelsesejendomme i landzonen er praksis restriktiv for at tillade nye udhusbygninger på mere end 50 m<sup>2</sup>. Som udgangspunkt kan der tillades op til 100 m<sup>2</sup> udhusareal pr. ejendom.

Du har i forbindelse med ansøgning fremsendt tegning med mål og placering.



Figur 1 – Ansøgeres indtegning af placering med sort og udformning med blå. Den blå figur er IKKE til skala, men for synliggørelse af mål.

## Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 804 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Enfamiliehus på 98 m<sup>2</sup> og med 23 m<sup>2</sup> indbygget udhus.
- Bygning 3: Udhus på 24 m<sup>2</sup> - nedrives i forbindelse med opførelsen af projektet.
- Bygning 4: Carport på 48 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.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Ligeledes ligger ejendommen i området 3 - Turebyholm herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M2 skal

vedligeholdes. Herregårdspræget er tydeligt i dette delområde, hvor skovbryn, enkeltstående træer og store markflader er udtalt. Oplevelsen er påvirket af motorvejen og landevejen, der skærer gennem området. Landskabskarakteren kan vedligeholdes ved ikke at øge bebyggelsesgraden. Eventuelle nye, moderne landbrugsbygninger bør tilpasses og opføres med respekt for kulturmiljøet med fokus på beliggenhed og arkitektur og kan evt. afskærmes med beplantning

### **Faxe Kommunes vurdering**

Faxe Kommune vurderer at det ansøgte kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35 stk. 1.

På beboelsesejendomme i landzonen er praksis restriktiv for at tillade nye udhusbygninger på mere end 50 m<sup>2</sup>. Som udgangspunkt kan der tillades op til 100 m<sup>2</sup> udhusareal pr. ejendom. På den konkrete ejendom er der i forvejen en carport på 48 m<sup>2</sup> og 23 m<sup>2</sup> indbygget udhus. Med det ansøgte udhusareal vil ejendommens samlede udhusareal udgøre 146 m<sup>2</sup> og derfor overstige 100 m<sup>2</sup>.

Du har i den forbindelse redegjort for behovet for udhuset til opbevaring af træpiller til opvarmning, redskaber til haven og vinterdæk.

Udhuset opføres ud fra de viste mål på figur 1. Udhuset opføres med sorte stålplader og tagpap. Du har i ansøgningsmaterialet oplyst, at udhuset placeres 1 meter fra den nord- og østlige skel.

Ejendommen er beliggende i et område som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Faxe Kommune vurderer at etablering af projektet ikke vil have en betydning for det særligt værdifulde landbrugsområde. Udhusbygningen opføres hvor der i forvejen er udhusareal, på en beboelsesejendom.

Faxe Kommune vurderer ikke at placering af udhuset vil påvirke de økologiske forbindelser da udhuset placeres i afgrænset have område.

Faxe Kommune vurderer derved ikke at der er nogen landskabelige hensyn som taler afgørende imod opførelsen af udhuset, som er placeret indenfor det afgrænsede haveareal, i tilknytning til ejendommens øvrige bygningsmasse. Derved vil ejendommens bygningsmasse fortsat fremstå som en samlet enhed.

Ved fremsøgning på [www.arter.dk](http://www.arter.dk) er den nærmeste bilag IV art Stor Vandsalamander i et vandhul der ligger 250 meter nordøst for projektet. 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. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller.

Det nærmeste Natura 2000 område er habitatområde i Munkeskoven som er beliggende 5 km. vest for projektet.

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 afstanden til projektet og at der i forvejen er etableret bygningsmasse.

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**

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:**

- 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.