



Kopi – original er sendt til ansøgere

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: 12. marts 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-14-25

Landzonetilladelse til anneks

Ejendommen: Matr.nr. 1e og 7, Ulstrup By, Terslev
Beliggende: Bjerredevej 29, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 3. januar 2025 modtaget din ansøgning om at opføre et anneks til privat brug.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre et anneks 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 12. marts 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. april 2025. 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:

- Der må ikke etableres køkken i annekset.
- Den tætte beplantning mellem stuehuset og annekset skal fjernes og arealet skal fremadrettet friholdes for tæt beplantning, som vil få annekset til at fremstå fritliggende.
Det er ikke et vilkår, at de store træer fældes. Såfremt I ønsker at fælde disse, skal de undersøges for flagermus forinden. Kontakt Faxe Kommunes naturafdeling på 56203061 vedrørende proces for flagermusundersøgelse
- Diget der ligger langs ejendommens østlige skel må ikke beskadiges eller ændres uden forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.

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.

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

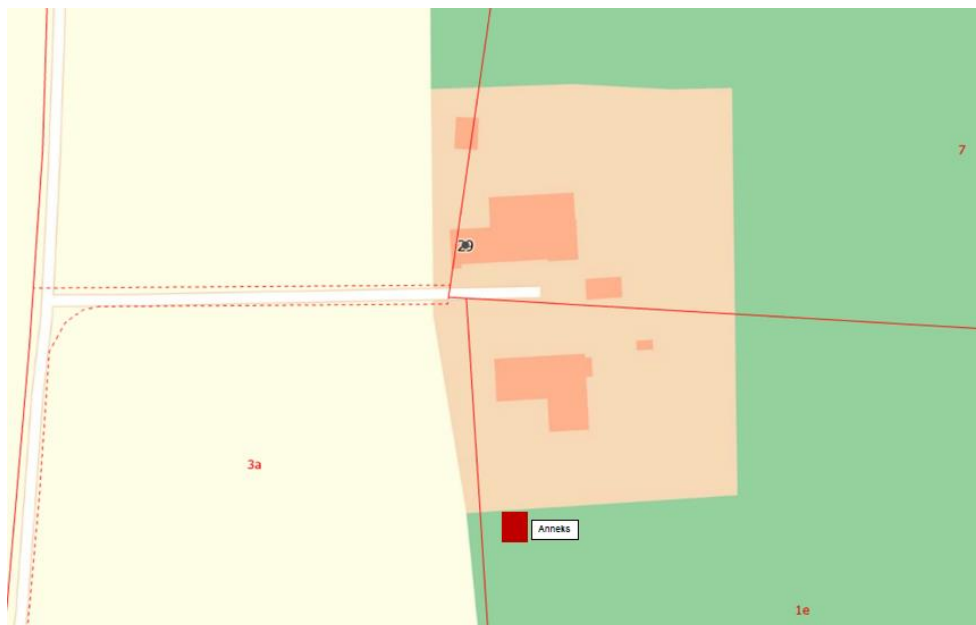
Faxe Kommune modtog den 3. januar 2025 din ansøgning om at opføre et annek.

Annekset er til privat brug. Det opføres omtrent som vist på figur 1 og figur 2. Det er cirka 32 m² stort og ca. 4,3 meter højt. Det vil få træbeklædning og taget er af tagpap.

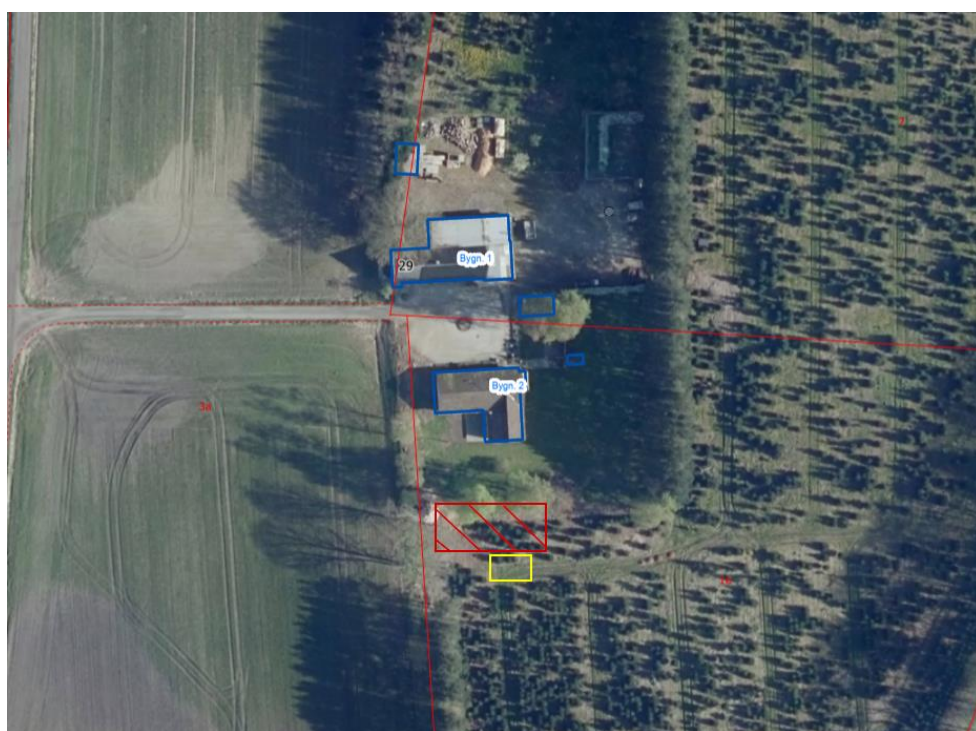
Bilag



Figur 1 - Facadetegninger



Figur 2 – Fremsendt situationsplan



Figur 3 - Med gul ses den omtrentlige placering af annekset. Med rød skravering ses område hvor tæt beplantning skal fjernes og som fremadrettet skal friholdes for tæt beplantning.



Figur 4 - Med gul ses et beskyttet sten- og jorddige. Dette må ikke beskadiges som følge af anlægsarbejdet uden forudgående tilladelse.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Anden bygning til landbrug mv. på 229 m²
- Bygning 2: Stuehus til landbrugsejendom på 166 m²

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Ulstrup Lund, som ligger øst for bygningerne. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om

Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M4 - i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet ved og omkring randmorænen nordlige ende er karakteristisk og skal beskyttes. Randmorænen kendetegnes ved et varieret terræn med veje, der bugter sig op og ned i det højtliggende landskab og hvor skovbryn er med til at definere landskabsrummene. Randmorænen kan beskyttes som landskabsform ved at tydeliggøre terrænet i kraft af velvalgt placering af skov.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af annekser kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

Annekser skal som udgangspunkt placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse, og skal fremstå som en del af bygningsmassen.

Ved vurdering af, om en der kan gives landzonetilladelse til et anneks med en given placering, lægges der vægt på, om annekset vil fremstå som afkoblet fra de andre bygninger, eller om det ses som værende en naturlig del af havearealet.

Faxe Kommune vurderer, at der ved at der stilles vilkår om, at beplantning mellem ejendommens bygninger og det nye anneks skal fjernes, vil annekset fremstå som værende i tilknytning til de øvrige bygninger.

Det er også et vilkår, at der ikke efterfølgende etableres et tæt beplantningsbælte imellem annekset og de øvrige bygninger.

Det er ikke et vilkår at de store træer fjernes. Såfremt I ønsker at fælde disse, skal de undersøges for flagermus forinden. Kontakt Faxe Kommunes naturafdeling på 56203061 vedrørende proces for flagermusundersøgelse

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje som er kastet af skoven øst for.

Faxe Kommune vurderer ikke at en tilladelse til annekset vil skæmme indblikket til skoven, da der i forvejen er granplantage indenfor skovbyggelinjen, samt, at annekset vil fremstå som en del af havearealet. Derudover er annekset kun 32 m² og opføres i neutrale farver.

For at annekset ikke kan benyttes som en selvstændig bolig, stilles der også vilkår om, at der ikke indrettes køkken i annekset. Heller ikke et såkaldt tekøkken.

I ejendommens østlige skel løber der et beskyttet sten- og jorddige (jf. figur 4). Dette må ikke beskadiges som følge af anlægsarbejdet uden forudgående tilladelse.

Ansøgning om dette skal sendes til natur@faxekommune.dk.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

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

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. 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.