



*Kopi – original er sendt til ansøger med fuldmagt*

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](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 28. april 2025

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-76-25

### Lovliggørende landzonetilladelse til anneks

**Ejendommen:** Matr.nr. 15, Olstrup By, Ulse  
**Beliggende:** Østervangsvej 18, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 10. februar 2025 modtaget din ansøgning om at lovliggøre af anneks.

#### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af anneks.

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 28. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. maj 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

#### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der skal fremsendes dokumentation på at køkkenet er fjernet fra bygningen til [landzone@faxekommune.dk](mailto:landzone@faxekommune.dk) **senest 23. juni 2025.**
- Der opnås både bygge- og spildevandstilladelse til 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, men den skal opdateres med retvisende materiale på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

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).

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Du skal søge på [Ansøg om en privat renseløsning | Faxe Kommune](#). Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062 eller på [spildevand@faxekommune.dk](mailto:spildevand@faxekommune.dk).

### Redegørelse for sagen

Der drives i dag et bosted på ejendommen med op til 7 beboere. Bostedet som det er beskrevet i dag, kræver ikke landzonetilladelse. Hvis forholdene ændrer sig, skal det anmeldes til Faxe Kommune for en fornyet vurdering.

Faxe Kommune modtog den 10. februar 2025 ansøgning om lovliggørelse af en beboelsespavillon der er opstillet på ejendommen uden forudgående tilladelse.

Faxe Kommune kan ikke lovliggøre beboelsespavillonen som den er i dag, da der er køkken i den og den kan derved benyttes som en selvstændig bolig.

Ved at køkkenet fjernes permanent fra bygningen, kan bygningen lovliggøres som en udvidelse af boligarealet i form af et annekset. Der må efterfølgende heller ikke etableres et tekøkken i annekset.

Annekset er 13,3 meter langt, 4,5 meter bredt og 3,2 meter højt. Annekset er sort med hvide vinduer. Det er ca. 60 m<sup>2</sup> stort.



Figur 1 - Annekset er markeret med gult



*Figur 2 - Billede af annekset*

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2094 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 243 m<sup>2</sup> med et samlet boligareal på 397 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Carport på 66 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.
- Område hvor skovrejsning er ønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M2 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Delområdet er præget af nærheden til motorvej og landevej og visse dele af de eksisterende karaktertræk kan med fordel for de landskabelige værdier udvikles. Markflader opdelt af levende hegn og sten- og jorddiger samt små skovpartier og plantagedrift er imidlertid afgørende for at opretholde karakteren i dette område, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvikles.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Annekser kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1. Ved behandling af ansøgninger om annekser lægges der vægt på, at det fremstår som et anneks og placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.

Der lægges også vægt på, at man som udgangspunkt kan udvide sin bolig med op til 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse.

Det er en forudsætning at der kun er tale om én boligenhed på ejendommen.

For at annekset ikke kan benyttes som en selvstændig boligenhed stilles der vilkår om, at der ikke må etableres køkken i bygningen.

Faxe Kommune vurderer at bygningen kan lovliggøres som anneks, da bygningen er placeret i ejendommens haveareal i tilknytning til boligen. Derudover er der ingen landskabelige udpegninger der taler imod en lovliggørende tilladelse til annekset.

Bygningen fremstår som et anneks i den forstand, at bygningen er markant mindre end boligen på ejendommen.

Da der allerede er etableret køkken i bygningen, skal der fremsendes dokumentation på, at køkkenet er fjernet **senest 23. juni 2025**.

Hvis ikke dokumentationen er fremsendt på det tidspunkt, vil Faxe Kommune påbyde hele bygningen fjernet.

Følges påbuddet ikke, vil Faxe Kommune overdrage sagen til anklagemyndigheden til strafferetlig behandling.

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:**

- Ejer
- Østsjælland 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](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.