



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 25. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-38-25

Landzonetilladelse til opførsel af udhus

Ejendommen: Matr.nr. 5, Jenstrup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Jenstrupvej 10, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 31. januar 2025 modtaget din ansøgning om at landzonetilladelse til opførsel af udhus.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opførsel af udhus på 79m² 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 25. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. 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:

- Udhuset må kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller erhvervsmæssig opbevaring.

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.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

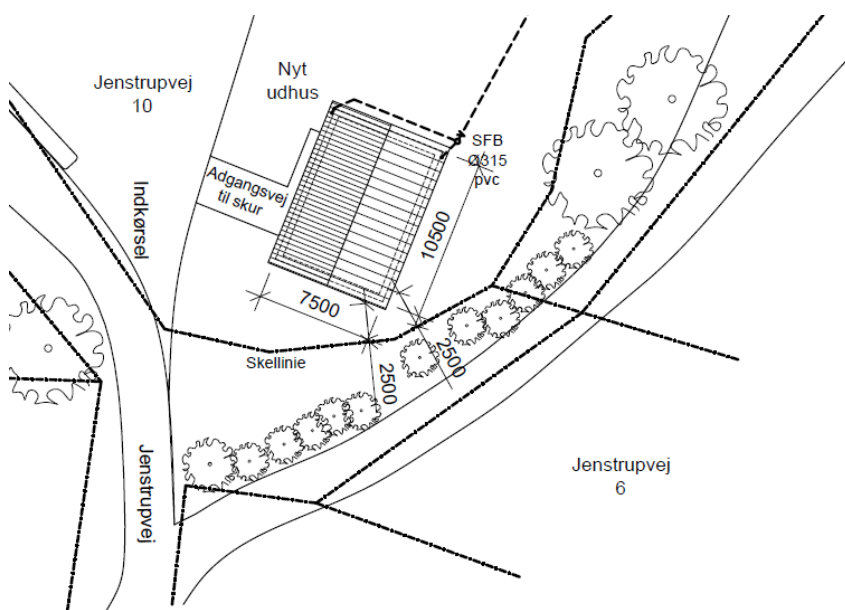
Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

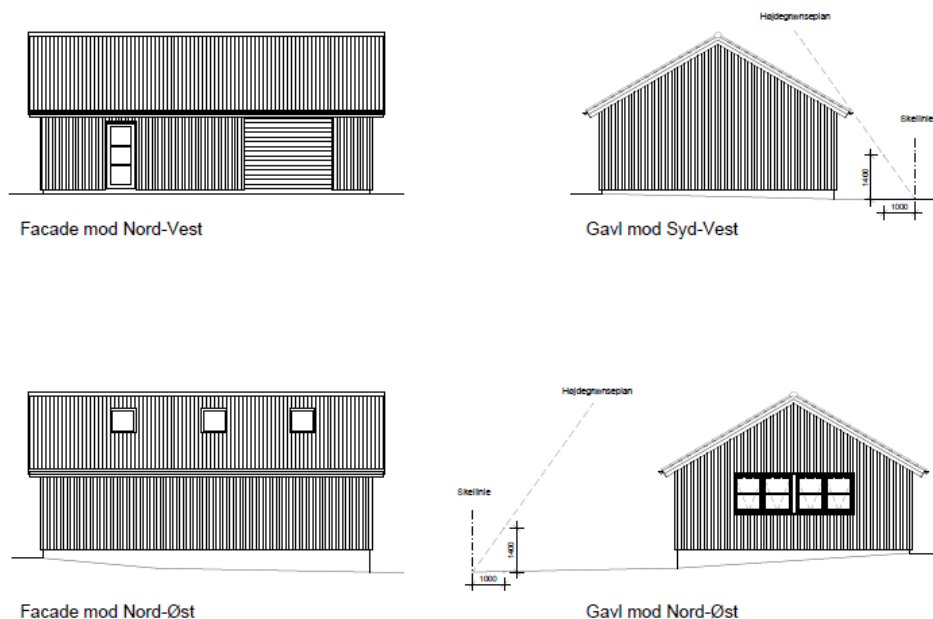
Faxe Kommune modtog en ansøgning 31. januar 2025, om landzonetilladelse til opførelse af et udhus på 79 m², som fremgår på figur 1. Det ansøgte udhus bliver 10,5 meter langt, 7,5 meter bredt og har en samlet højde på 5,2 meter.

Facaden bliver beklædt med lodretstående træbeklædning malet i farven antracit, tagbeklædning af falstagsten i farven brundæmpet som eksisterede bygninger med saddeltag og taghældning på 30 grader. Udhusets facade fremgår af figur 2.

Ansøger har oplyst, at garagen udelukkende anvendes til privat brug.



Figur 1: Viser placering og størrelse af udhus.



Figur 2: Viser udformning og opbygning af udhus

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1638 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 3: Udhushus – 45 m²
- Bygning 4: Fritliggende enfamiliehus – 166 m²

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M5 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse.

Den østligste del af randmorænen, hvor Dalby ligger højt placeret mod syd, kan udvikles. Dette skyldes hovedsageligt, at landskabet og karakteren er forstyrret af de tværgående veje, der skærer igennem området. Terrænet træder stadig markant frem og skråner mod vest og nord og oplevelsen af terrænforskellene skal opretholdes ved at undgå beplantning mv. Langs landevejen nord for Dalby ligger en del spredt bebyggelse og der bør arbejdes mod, at grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse er klart defineret. Sanering og evt. fjernelse af udtjente bygninger langs landevejen bør desuden understøttes.

Faxe Kommunes vurdering

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højest 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhuse, jf. planloves § 36, stk. 1, nr. 8.

Da udhuset samlet bliver 79m² kræver det en forudgående landzonetilladelse jf. planlovens §35 stk. 1.

I landzonen er praksis restriktiv i forhold til opførelse af ny udhusbebyggelse, når den samlede udhusbebyggelse overstiger 100 m² pr. ejendom.

Ejer har i forbindelse med sagsbehandlingen redegjort for behovet for opførelse af det nye udhus, som skal anvendes til opbevaring af motorcykler samt redskaber til vedligeholdelse af ejendommens grund.

Den eksisterende udhusbygning (bygning 3) kan ikke benyttes til formålet, da den fungerer som fyrrum og rummer ejendommens varmekilde.

Landskabskarakter analysen siger at der bør arbejdes mod at grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse er klart defineret. Det ansøgte udhus vurderes ikke til at påvirke grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse da udhus ligger inde i et bebygget område og i tilknytning til ejendommens enfamiliehus. Det vurderes derfor ikke at være beskæmmende i overgang mellem by og land.

Faxe Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til udhuset, da der ikke foreligger planmæssige hensyn, der taler imod en landzonetilladelse.

I vurderingen af udhuset har Faxe Kommune lagt vægt på:

- Udhuset vurderes ikke beskæmmende i landskabet
- Udhuset opføres med samme tagsten som eksisterende bygninger så udtrykket bliver ens.

- Ikke strider imod den vedtagne kommuneplanramme. Med blandet bolig og erhverv, hvor der ønskes åben lav bebyggelse og en max byggehøjde på 8,5 meter

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld." Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel. Dette område er særlig udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i områdets søer. To af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, er desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Natura 2000 området er beliggende ca. 3,5 km vest for projektområdet.

Ved søgning arter.dk, er der ikke fundet nogen bilag IV arter i nærheden af projektet området.

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

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.

Faxe Kommune gør særlig opmærksom på, at der ikke kan forventes at opnå landzonetilladelse til yderligere udhusareal.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Laust Dahl Larsen
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.