



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: 24. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-118-25

Landzonetilladelse til lovliggørelse af udbygninger på carport

Ejendommen: Matr.nr. 8e, St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Vemmetoftevej 6, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 04. april 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af udbygninger på lovlig carport.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af udbygninger på carport som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelsen er først gyldig efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 24. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. maj 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du 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:

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 har 4. april 2025 modtaget en ansøgning, om landzonetilladelse til lovliggørelse af 23 m² udbygninger på carport. Med udbygninger får carporten et samlet areal på 57 m².

Carporten er opført i 1997 og omkring år 2000 bliver den første udbygning opført ud fra luftfotos, i 2014 bliver den anden del opført. Den ene del bruges til opbevaring af græsslåmaskine og haveredskaber, og den anden del bruges som brændeskur.

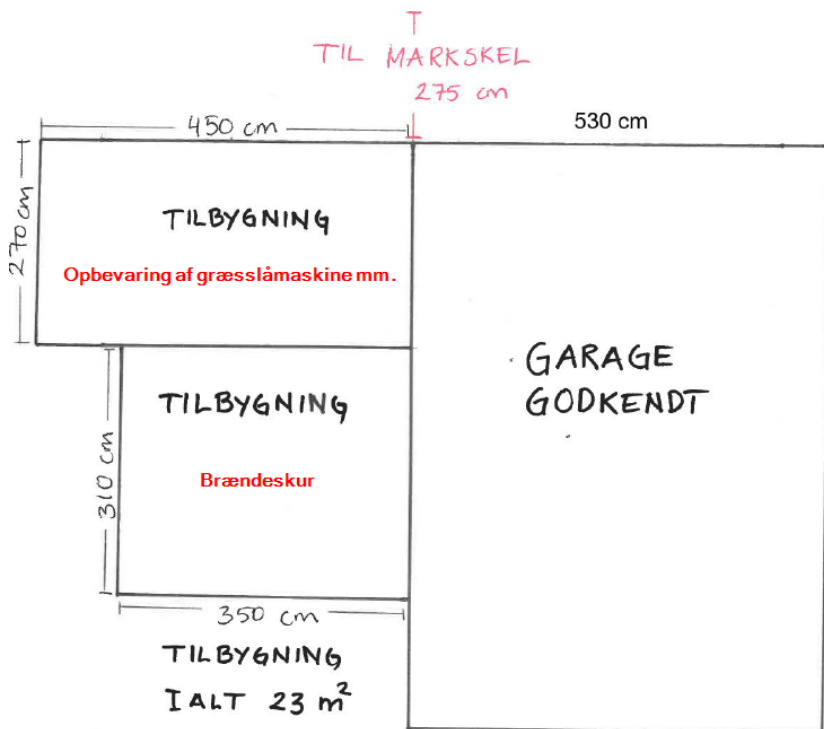
Den ene del er 4,5 meter lang, 2,7 meter bred og 2,2 meter høj. Det samlede areal udgør 12,15 m².

Den anden del er 3,5 meter lang, 3,1 meter bred og 2,2 meter høj. Det samlede areal udgør 10,85 m².

Udbygningerne er konstrueret af træ, med åbne sider og plastik tag.

Plantegning over udbygninger ses på figur 1.

Billede af brændeskur med indtegnet højde på udbygning ses af figur 2. Situationsplan ses på figur 3.



Figur 1: Viser plantegning over udbygninger. Benyttelse er indskrevet med rødt



Figur 2: Billede af brændeskur med indtegnet højde



Figur 3: Situationstegning af ejendommen. Brændeskur er skraveret med blå og opbevaring af græsslåmaskine mm. med rødt.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2411 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 164 m²
- Bygning 2: Carport – 34 m²

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

- Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø, skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer skal inddrages som aktiver i planlægningen, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleværdi.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- 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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Vesterskov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning

En mindre del af ejendommens sydlige ende ligger i Vemmetofte herregårdslandskab med skov og kyst. Her skal landskabskarakteren beskyttes. Det historiske landskab er enkelt og de karaktergivende elementer i herregårdslandskabet omkring Vemmetofte Kloster fremstår særdeles tydelige. Hvor fokus er på udsigtsmuligheder på tværs af landskabet.

Faxe Kommunes vurdering

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

Da carport og udbygninger samlede areal er 57 m² og kræver det derfor en landzonetilladelse jf. planlovens §35 stk. 1.

I ansøgningen er der også søgt om lovliggørelse af et drivhus på ejendommen. Drivhuset vurderes ikke til at kræve landzonetilladelse jf. § 35 stk. 1 nr. 8. Da drivhuset er opført ca. 28 meter fra eksisterende bygningsmasse, og i et afgrænset have areal omkredset af bevoksning.

Landskabskarakteranalyse

Landskabskarakteranalysen for Stevns ådal, moræne- og kystlandskab beskæftiger sig mest om de to landsbyer Store Spjellerup og Store Torøje. Derudover siger analysen, at landskabet skal vedligeholdes. Udbygningerne vurderes ikke at udgøre et problem for dette.

Værdifuldt kulturmiljø

Hele matriklen ligger indenfor udpegning af kulturmiljø kastet af Vemmetofte Kloster, her skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Og der skal vises særlige hensyn overfor bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortællerværdi. Projektet vurderes ikke, at tilsidesætte denne udpegning, da det er beliggende i et afgrænset have areal, som på tre sider er omkredset af tæt bevoksning og projektet ligger på kanten af udpegning.

Værdifuld landbrugsjord

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Projektet vurderes ikke at tilsidesætte denne udpegning, da det er beliggende i et afgrænset haveareal, som ikke anvendes til landbrug.

Derudover findes følgende udpegninger i den sydlige del af matriklen

- Særligt bevaringsværdigt landskab
- Kystnærhedszone
- Naturbeskyttelsesområde

Da disse udpegninger kun findes på en mindre del af ejendommen, og projektet placering ligger uden for udpegningerne, vurderes de ikke at tale imod en lovliggørende landzonetilladelse.

Fra Vesterskov kastes der skovbyggelinje. Det kræver ikke en dispensation fra skovbyggelinjen. Dette varetages af planloven, jf. naturbeskyttelseslovens §17 stk. 2. nr. 5. Da forbuddet i §17 stk. 1. ikke gælder bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Udbygningerne vurderes ikke at påvirke de landskabsmæssige interesser, som området er placeret i, i henhold til Faxe Kommuneplan 2021. Og den samlede carport med udbygninger ikke vurderes beskæmmende i landskabet.

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

Natura 2000 område nr. 167 Skovene ved Vemmetofte ligger få meter fra ejendommen. Området er udpeget især på grund af billearten eremit. Eremitten er afhængig af gamle løvtræer i et lysåbent skovmiljø, hvor den lever i nedbrudt træmasse (tørvesmuld) i træernes hulheder. Området rummer også skovnaturtyper og de skovtilknyttede fuglearter rød glente og hvepsevåge.

Ifølge arter.dk er eremitten registreret ca. 680 meter fra projektet i Dyrehaven.

Eremit

Eremitten er i høj grad tilknyttet gamle og hule træer. Den er især kendt for at udnytte egetræer som ynglelokalitet, men det kan også være andre arter af løvtræer som eksempelvis lind og bøg. Eremitten lever skjult inde i smuldet på træernes hulheder.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 området 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, 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.