



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 30. juni 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-211-24

Landzonetilladelse til opførelse af 100 m² garage som ny bebyggelse

Ejendommen: Matr.nr. 156g, Faxe By, Hylleholt
Beliggende: Faxevej 29, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 25. marts 2025 modtaget din ansøgning om opførelse ny bebyggelse på 100 m² garage.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opførelse af ny bebyggelse af 100 m² garage 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 30. juni 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. juli 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:

- Bygningen må kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller erhvervsmæssig opbevaring.
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund.
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.
- Containeren skal fjernet fra ejendommen, seneste tre måneder efter af garagen er færdigmeldt. Fotodokumentationen sendes til landzone@faxekommune.dk

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.
- Adgangstilladelse fra Trafikafdelingen. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203040.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Den 2. september 2024 ansøgt du Faxe Kommune om tilladelse til opførelse af en garage på 140 m² på ejendommen Faxevej 31A, 4654 Faxe Ladeplads, som på daværende tidspunkt udgjorde en selvstændig matrikel beliggende i landzone.

Faxe Kommune orienteret herefter om, at kommune agter at give afslag på ansøgningen, idet opførelse af en udhusbygning på en selvstændige, ubebygget matrikel vil blive betragtet som spredt bebyggelses, hvilket er i strid med landzonebestemmelsernes formål.

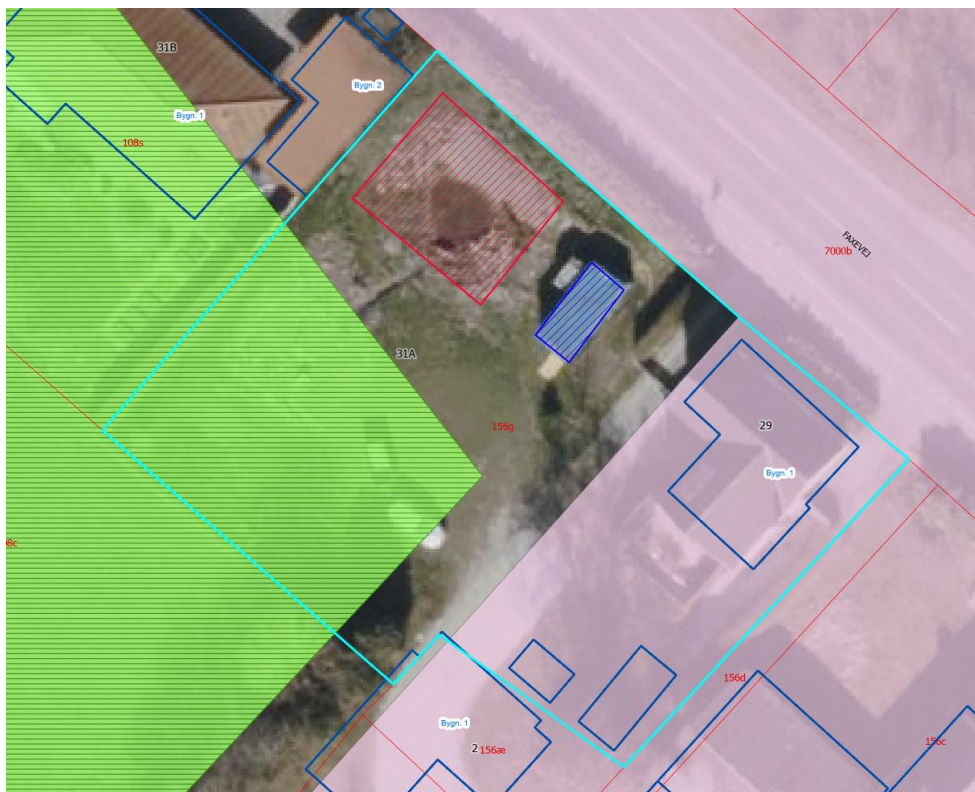
Ejendommen er efterfølgende blevet sammennoteret med Faxevej 29 og fremstår nu som én matrikel.

Halvdelen af matriklen er beliggende i byzonen, mens den anden halvdel er beliggende i landzonen, se figur 1.

Der er den 25. marts 2025 indsendt ansøgning om opførelse af en garage på 100 m² garage på ejendommen beliggende Faxevej 29, 4654 Faxe Ladeplads.

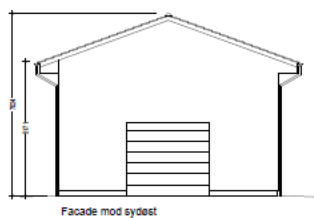
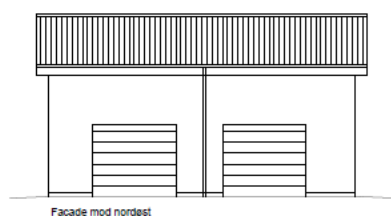
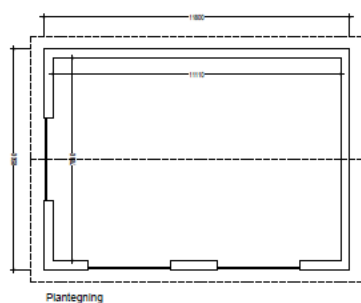
Ejer har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at garagen udelukkende skal anvendes til privat opbevaring af haveredskaber, maskiner til vedligeholdelse af ejendommen, værktøj samt til hobbyaktiviteter.

Den ansøgte garage placeres som angivet på figur 1 med en afstand på 2,5 meter til skel. Garagen opføres med en længde på 11,8 meter, en bredde på 8,5 meter og en totalhøjde på 7 meter.



Figur 1: Matriklen er angivet med turkis markering, den ansøgte garage med rød, containeren med blå, byzonen med lyse-lilla og skovbyggelinjen med grøn.

Bygningen opføres med pudsede facader i en lys farve og med sort tagbeklædning i beton. Taget udføres med en hældning på 20 grader. Gulvkoten forventes etableret i kote 9.25. Garagens udformning fremgår af figur 2.



Materialer:

Ydervægge: Pudsede overflade i lys farve
Tag: Betontagsten i sort

Rev. A - 31.03.2025 - Bygningen er formindsket til 100 m²

Alle måler er vejledende mål i millimeter, og bør kontrolleres på stedet.

Emne: Plan og facader		Sag: 2024-007	
Mål: 1:100	Dato: 16.03.2025	Rev.: 31.03.2025	Tegn.: 1010A
BM Byggerisgiving v/ Brian Mortensen M.A.K.		Ingeniørvej 11 4540 Nørre Alslev brian@betamy.dk	
		Tlf. 2534 1679	

Figur 2: Facade- og plantegning af garagen

Der vil i forbindelse med opførslen af garagen etableres en ny indkørsel til ejendommen. Der skal i den forbindelse opnås adgangstilladelse hos Faxe Kommunes Trafikafdelingen.

Det er under sagsbehandlingen oplyst, at den opstillede container indeholder materialer til renovering af hovedhuset. Der er i mellemtiden fundet alternative opbevaringsmuligheder, hvorfor det er aftalt, at containeren skal fjernes seneste tre måneder efter, at garagen er færdigmeldt.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1142 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 156 m² enfamiliehus

Der er ikke registreret øvrige bygninger på ejendommen. På det seneste ortofoto fra 2025 ses dog en container med et areal på cirka 17 m². Denne er markeret med blå skravering på figur 1.

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Hylleholt Skov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved lansbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

Faxe Kommunes vurdering

Området hvor projektet opføres er beliggende i landzonen, det er derfor 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 m². Som udgangspunkt kan der tillades op til 100 m² udhusareal pr. ejendom. På den konkrete ejendom er der ikke andre udhusbygninger.

Der er i forbindelse med sagsbehandlingen redegjort for behovet af garagen til opbevaring af haveredskaber, maskiner til vedligeholdelse af

ejendommen, værktøj samt til hobbyaktiviteter. Garagen anvendes udelukkende til privat brug.

Garagen opføres ud fra de viste mål på figur 1. Garagen opføres med pudset lys facade og stort betontag. Der er i ansøgningsmaterialet oplyst, at garage placeres 2,5 meter fra det vest- og nordlige skel.

Garagen placeres cirka 20 meter vest for enfamiliehuset.

Ejendommen er beliggende i et område som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som kystnærhedszone. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der skal tages særlig hensyn og være særlige begrundelser for at planlægge eller tillade nye bygninger og aktiviteter. Dette er for at sikre, at kysterne forbliver åbne og ikke lukkes til af byudvikling og bebyggelse.

Faxe Kommune vurderer at etablering af projektet ikke vil have en indvirkning for kystnærhedszonen, idet der fra den pågældende ejendom er bebyggelses i mellem projektet området og kysten.

Del af matriklen er beliggende inden for skovbyggelinjen. Som det fremgår af figur 1 er projektet ikke påvirket af denne udpegning, hvorfor denne landzonetilladelse ikke vil blive behandlet efter naturbeskyttelsesloven § 17.

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

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende cirka 2,3 km øst fra ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ved fremsøgning på www.arter.dk er den nærmeste bilag IV art flere forskellige flagermus som er observeret cirka 380 meter sydøst for projektområde. Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, hvor de primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen. Derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. Flagermus fouragerer primært langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn. Det er Faxe Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke bilag IV arten habitat eller ledelinje på grund af projektets begrænset størrelse.

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

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

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

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. 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.