



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 18. juli 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-112-25

Landzonetilladelser til udvidelse af udhus med 43 m² til 78m² og lovliggørelse af overdækning på 20 m².

Ejendommen: Matr.nr. 8, Babberup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Høsten Teglværksvej 89, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 02. april 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelser til udvidelse af udhus med 43 m² til 78 m² og lovliggørelse af overdækning på 20 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelser til udvidelse af udhus med 43 m² og lovliggørelse af overdækning på 20m².

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 18. juli 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. august 2025. 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.
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

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.

- 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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har 02. april 2025 modtaget en ansøgning omkring landzonetilladelser til udvidelse af udhus og lovliggørelse af overdækning på Høsten Teglværksvej 89, 4690 Haslev.

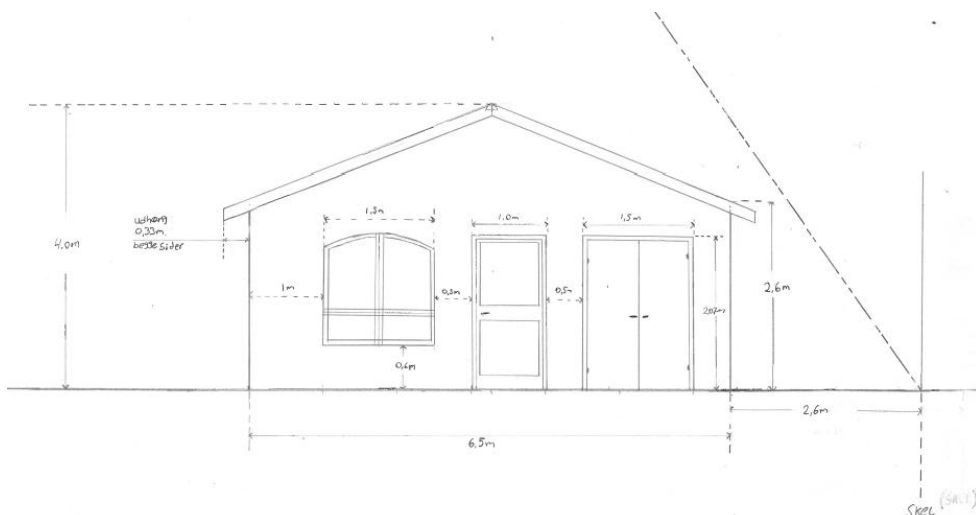
Ansøgningen består af 2 forskellige bygninger. Oversigt over bygninger ses af figur 1. Udhus inklusiv udvidelse, der søges landzonetilladelse til er markeret med turkis og overdækning som søges lovliggjort er markeret med rødt.



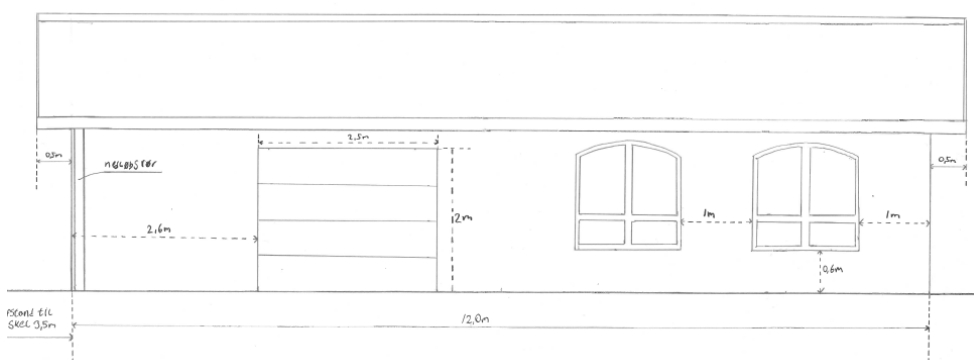
Figur 1: Figur 1: Bygning 2 (turkis) ansøges udvidet til 78 m², overdækning langs udhus (skraveret med rødt) søges lovliggjort. Indtegninger er ikke målfaste eller eksakte.

Bygning 2 jf. BBR – Udhus ønskes udbygget

Der er ansøgt om landzonetilladelse til udvidelse af udhuset med 43 m². Udhuset bliver med udvidelsen 12 meter langt, 6,5 meter bredt og 4 meter højt, med et samlet areal på 78 m². Udseende af facader ses af figur 2 og 3.



Figur 2: Facade tegninger af bredden af udhus med mål



Figur 3: Facade tegninger af længde af udhus med mål

Facaden beklædes med træ, som males sort og taget beklædes med sort mat bølgeeternit. Bygningen vil fremstå i samme stil og materialevalg som den eksisterende bygning 4.

Bygning 4 jf. BBR – Overdækning ønskes lovliggjort
Overdækningen langs udhus er ca. 8 meter lang, 2,5 meter bred og ca. 2,5 meter høj med et samlet areal på ca. 20 m².
Overdækningen er lukket i den ene ende og åben i den anden. Facader består af sortmalede trævægge og plastik tag, figur 5.



Figur 4: Figuren viser bygning 4 og overdækning.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 7516 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 110 m²
- Bygning 2: Udhus – 35 m²
- Bygning 3: Garage – 35 m² - dens faktiske mål er 75 m².
- Bygning 4: Udhus – 40 m² med overdækning 60 m².
 - Overdækning på 20 m² som sidder på siden af byg 4 skal lovliggøres

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
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

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

Landskabskarakteranalyse. Her kan området udvikles.

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.

Bebyggelsesstruktur. 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

Områdes 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. For at kunne tillade mere end 100 m² udhusbygninger kræves der særlige omstændigheder.

Ejendommen har i dag 170 m² udhus areal. Med udbygningen af bygning 2 med 43 m² til 78 m² kommer det samlede udhus areal op på 213 m².

Ejer har redegjort for behovet for udvidelse af bygning 2. Bygningen skal bruges til opbevaring af redskaber, maskiner og andet som skal bruges til drift af en ejendom af en vis størrelse. De øvrige bygninger bruges til følgende. Bygning 3 bruges som vaskefaciliteter, fyrrum til huset, hønsehus

og opbevaring af træpiller med mere. Bygning 4 har ejer en plan for skal bruges som stald.

Overdækningen på bygning 4 bruges til opbevaring af græsslåmaskine med mere samt hobbyrum.

Udvidelsen af bygning 2 sker som led i en langsigtet omstrukturering af ansøgers udhuskapacitet, hvor de samler funktionerne mere hensigtsmæssigt i færre bygninger og samtidig kan fjerne ældre bygninger, som er mindre velegnede og i dårligere stand.

Ejer har en plan for på sigt at nedrive bygning 3 grundet dårlig stand. Der er dog ikke en tidshorisont på hvor arbejdet tænkes påbegyndt.

Ejendommen er beliggende inden for en landsbyafgrænsning og er placeret i område 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne, delområde M5, jf. Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse. Området rummer udviklingspotentiale, og ejendommen er ikke beliggende i den særligt følsomme del af delområdet. De ansøgte bygninger vurderes at være i overensstemmelse med landskabets karakter og bebyggelsesstrukturen og kan derfor tillades.

Ifølge landsbyanalysen for Babberup er landsbyen tydeligt afgrænset i forhold til det åbne land, og denne afgrænsning bør bevares. Det fremgår, at ny bebyggelse uden for landsbyafgrænsningen kan svække den klare overgang mellem landsby og det åbne land.

Da den ansøgte overdækning ved bygning 4 er placeret inden for landsbyafgrænsningen, vurderer Faxe Kommune, at overdækningen kan lovliggøres, idet den ikke svækker landsbyens afgrænsning. Det samme gælder for udvidelsen af bygning 2, som ligeledes ikke vurderes at påvirke afgrænsningen negativt.

Udbygningen af bygning 2 sker mod den eksisterende bygningsmasse. Hvorved bygningsmasse kommer til at fremstå mere samlet. Udbygningen vil dermed være medvirkende til at ejendommen fremstår mindre spredt end i dag.

Området er udpeget som både værdifuldt landbrugsområde og som økologisk forbindelse. Disse udpegninger vurderes dog ikke at være til hinder for en tilladelse i dette tilfælde. Baggrunden for dette er, at udhuset er placeret i et eksisterende haveareal, og det vurderes, at det hverken vil forringe områdets værdi som landbrugsjord eller påvirke livsbetingelser og spredningsmuligheder for dyr og planter. Ligeledes vurderer udpegningen som skovrejsning uønsket at være af underordnet betydning, da projektet ikke vedrører skovrejsning.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, 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.

¹ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld" er beliggende 1,82 km fra projektområdet.

Området er særligt blevet udpeget som fuglebeskyttelsesområde for, at beskytte de ynglende rørhøge i områdets søer. Derudover er to af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Rørhøge yngler i områdets vådområder hvor der findes veludviklede rørskove. Derudover benytter de sig af de dyrkede marker, enge og græsarealer til at fouragerer.

Vi vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget på grund af projektets meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

Et opslag på arter.dk viser ligeledes at nærmeste bilag IV arter er stor vandsalamander og springfrø er observeret ca. 1,85 km fra projektområdet.

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.

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:

- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

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.