



Kopi – Original sendes 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: 04. juni 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-239-24

Landzonetilladelse til lovliggørelse af havepavillon og læskur.

Ejendommen: Matr.nr. 6a, Jørslev By, Karise
Beliggende: Jørslevej 5, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 06. januar 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af havepavillon og læskur.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af havepavillon og læskur.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Da havepavillon og læskur allerede er etableret, kan tilladelsen ikke udnyttes yderligere

Tilladelsen er først gyldig efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 04. juni 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 02. 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:

Læskur

- Læskuret skal fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

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.

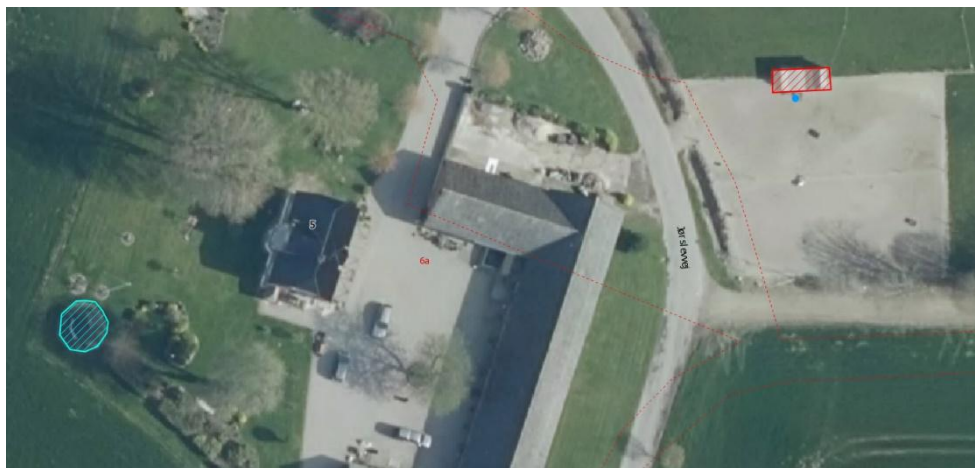
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune blev i forbindelse med anden sagsbehandling opmærksomme på forhold på ejendommen Jørslevvej 5, 4653 Karise som ønskes belyst. Ejer blev partshørt om 03. oktober 2024. Faxe Kommune har 17. februar 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af havepavillon og læskur til ejendommens to ponyer ved vinterfold (se figur 1)

Der er også ansøgt om lovliggørelse af to lysmaster. Denne behandles i særskilt sag.



Figur 1: Oversigt over forhold som søges lovliggjort. Havepavillon skraveret med turkis og læskur skraveret med rødt. Markeringerne er ikke målfaste

Læskur

Læskur er placeret ca. 60 meter fra midten af bygningsmassen. Læskuret står på vinterfolden og bruges til ejendommens to ponyer. Det er 6 meter langt, 2,3 meter bredt og 2,5 meter højt og et samlet areal på 15 m². Læskuret har træfacade og stålplader på taget, med en åbning mod øst (figur 2). Ejer oplyser at skuret har stået der i 30 år.



Figur 2: Billedet viser facade på læskur

Havepavillon

I den vestlige del af haven står en ottekantet havepavillon opmålt ud fra luftfoto til ca. 7 meter i længde og bredden og en 3,5 meter høj med et samlet areal på 9,2 m². Facaden er hvidmalet træbeklædning med mørke tagflade. (Se figur 4). Pavillonen er placeret ca. 40 meter fra centrum af den eksisterende bygningsmasse som bruges som udestue. Den er opført i 2016.



Figur 3: Facade og udformning af havepavillon

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 29,2 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus – 96 m²
- Bygning 2: Maskinhus, garage mv. – 850 m²

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

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skovene Jørslev Vænge og Karise Hestehave. 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 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 beskytte i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk.

Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

Lige syd for ejendommen ligger del 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M3 vedligehold. Her er det vigtigste at sikre ind- og udsyn fra Alslev Kirke

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen ligger i landzone og efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunen, med mindre aktiviteten er direkte undtaget i §§ 36-37.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 siger følgende.

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

I tilknytning er fra planklagenævnets praksis defineret som ca. 20 meter fra hvor bygningsmassen er koncentreret.

Da havepavillon er placeret længere væk end ca. 20 meter kræver de en landzonetilladelse efter §35 stk. 1.

Læskuret kræver landzonetilladelse efter §35 stk. 1.

Landskabskarakter analysen for området beskriver at det nuværende landskabsudtryk skal beskyttes. Her er der specielt fokus på at beskytte oplevelsen af at landskabet består af mange små landskabsrum. Her er græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren.

Det vurderes at havepavillon og læskur ikke vil stride mod denne udpegning.

Der er udlagt skovbyggelinje fra Jørslev Vænge og Karise Hestehave. Det betyder, at man som udgangspunkt ikke må bygge eller opsætte noget inden for denne linje uden en dispensation. Dog er der en undtagelse: Hvis man har fået en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, er det ikke nødvendigt med en dispensation fra skovbyggelinjen.

Dette er fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, hvor det fremgår, at forbuddet mod byggeri inden for skovbyggelinjen (§ 17, stk. 1) ikke gælder for byggeri, campingvogne og lignende i landzone, hvis der er givet tilladelse efter planlovens §35 stk. 1.

Havepavillon

Havepavillonen betragtes som en fritliggende udestue, der er placeret inden for et afgrænset haveareal. En pavillon af denne karakter anses som et naturligt og forventeligt element i en have. Haven har en passende størrelse, der er proportional med ejendommens bygningsmasse, og er veldefineret og afgrænset.

Pavillonens begrænsede størrelse på 9,2 m² taler desuden for, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse, idet der er et begrænset landskabelig aftryk.

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 pavillonen er placeret i en eksisterende have, og det vurderes, at den hverken vil forringe områdets værdi som landbrugsjord eller påvirke livsbetingelser og spredningsmuligheder for dyr og planter.

Læskur

Hestehold hører til i landzone, og læskuret er placeret i forbindelse med vinterfolden. Læskuret vurderes ikke at være i strid med udpegning som værdifuldt landbrugsområde da hestehold normalt hører hjemme i landzonen. Samtidig har læskuret en begrænset størrelse på 15 m², placering og en udformning som ikke vurderes at forringe livsbetingelser og spredningsmuligheder for arter. Det er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt at hestene har adgang til læ hvis de i vinterperioden er ude i mere end 12 timer i døgnet jf. Bekendtgørelse af lov om hold af heste (LBK nr 304 af 30/03/2017) §19 stk. 1.

Det vurderes derfor at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til havepavillonen og læskuret. Da der ikke er nogle landskabelige hensyn der taler imod en lovliggørelse.

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. Nærmeste Natura 2000 områder, er "Skove ved Vemmetofte" med 5,5 km og "Tryggevælde Ådal" 6 km væk.

Ved søgning på arter.dk, er der registreret forskellige arter af flagermus ca. 1 km syd for ejendommen. Projektet vurderes ikke at påvirke disse negativt.

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

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.