



Kopi – Original sendt til ejer

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: 02. juli 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-117-25

Landzonetilladelse til anneks på 77 m² og 27 m² overdækket terrasse

Ejendommen: Matr.nr. 4f, Bjerrede By, Terslev
Beliggende: Vangevej 4, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 01. april 2025 modtaget din ansøgning om at Landzonetilladelse til anneks på 77 m² og 27 m² overdækket terrasse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til anneks på 77 m² og 27 m² overdækket terrasse.

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 02. juli 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. 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:

- Der må ikke etableres køkken i annekset.
- Enkelte træer må bevares mellem anneks og den øvrige bebyggelse, men anneks skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.
- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

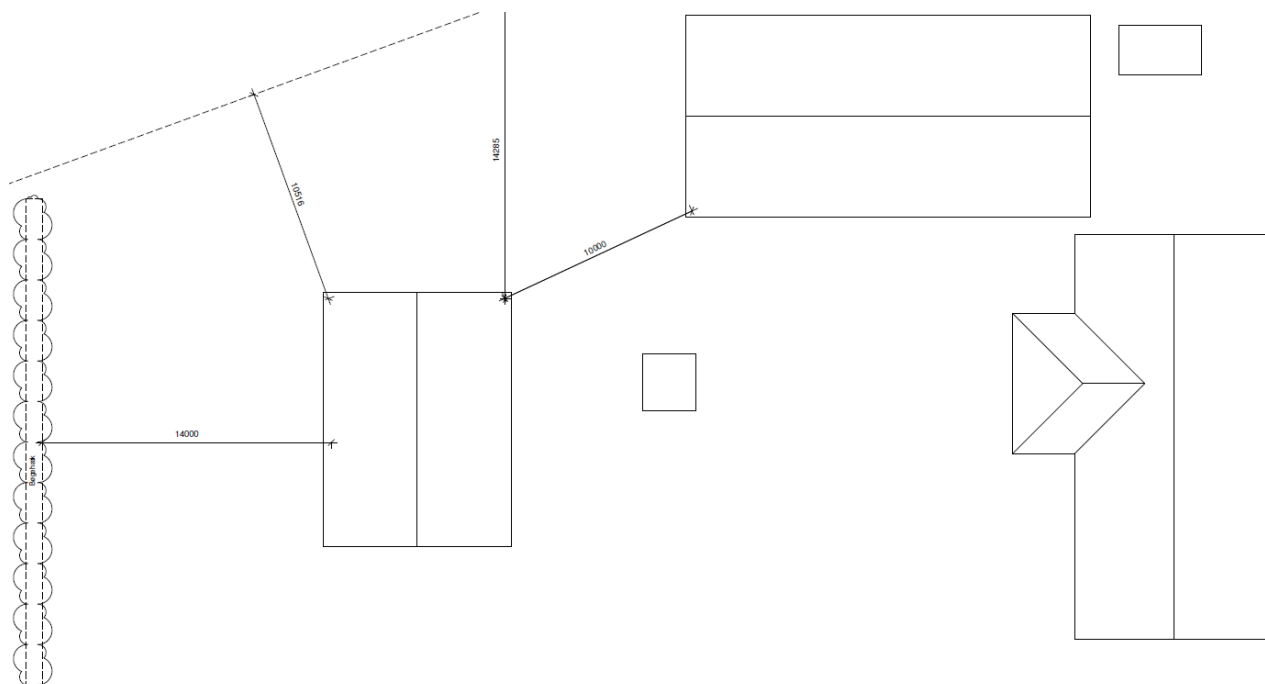
Faxe kommune har den 01. april 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af anneks på 77 m² og 27 m² overdækket terrasse.

I forbindelse med sagsbehandlingen er projektet revideret, således at anneks placeres på det område, hvor der i dag er et læbælte på ejendommen (jf. figur 1 og 2). Faxe Kommunes naturafdeling har besigtiget læbæltet og vurderet, at træerne ikke udgør levesteder for flagermus. På denne baggrund vurderes det, at fjernelse af læbæltet kan ske uden negative konsekvenser for bilag IV-arter.

Enkelte træer må bevares, men det er væsentligt, at anneks opføres som en integreret del af den eksisterende bygningsmasse, således at der ikke opstår en skarp opdeling med et bælte af træer og beplantning mellem anneks og de øvrige bygninger.

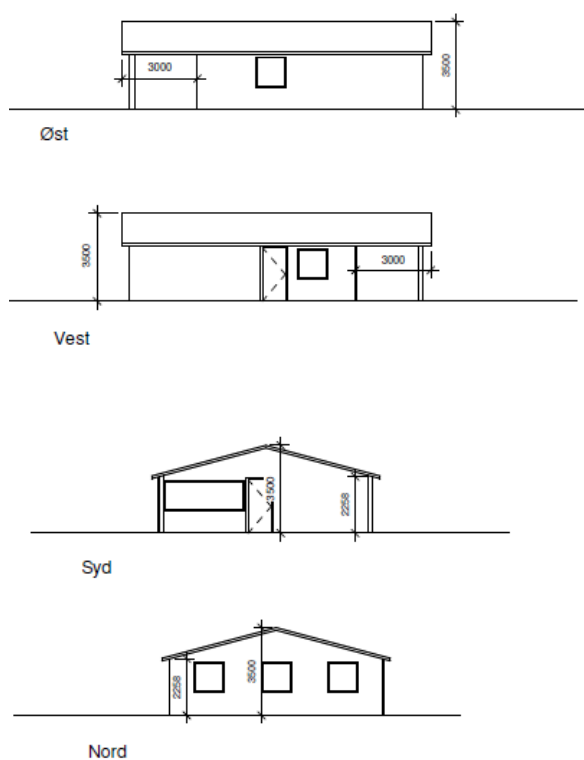


Figur 1: Cirka indtegnning af anneks på matriklen skrueret med rødt. Indtegningen er ikke mål fast eller eksakt.



Figur 2: Situation skitse med mål.

Annekset bliver ca. 12,2 meter langt, 8,5 meter bredt og 3,5 meter højt inklusiv den overdækkede terrasse. Det opføres så ejendommen fremstår med tre længer, med saddeltag med 15 graders taghældning, med eternittag og træfacade i mørkegrå nuance. Facades udseende fra alle sider fremgår af figur 3 og eksempel på udseende fremgår af figur 4.



Figur 3: Facade tegninger fra forskellige vinkler



Figur 4: Facaden udformes så den minder om billedet herover. Billedet er ikke af det ansøgte anneks.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,56 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom – 154 m²
- Bygning 2: Maskinhus, garage mv. – 153 m²

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

- 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.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- 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 Munke skov og Boholt 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 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 og en mindre del i M4 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. I M1 skal området vedligeholdes og i M4 skal området beskyttes. Annekset opføres i området M1.

Her siger landskabsanalysen at delområdet skal vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af annekser kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

Annekser skal som udgangspunkt placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse, og skal fremstå som en del af bygningsmassen.

Ved vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse til et annekset med en given placering, lægges der vægt på, om annekset vil fremstå som afkoblet fra de andre bygninger, eller om det ses som værende en naturlig del af havearealet.

Faxe Kommune vurderer, at en placering af annekset inden for det eksisterende læbælte vil medføre, at bygningen fremstår som en naturlig del af den samlede bebyggelse og i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at der ikke efterfølgende etableres et tæt beplantningsbælte mellem annekset og de øvrige bygninger, da dette vil kunne svække oplevelsen af sammenhæng i bebyggelsen.

Anneksets størrelse på 104 m² kan kun tillades, da annekset vurderes som en udvidelse af det eksisterende boligareal, bare i en separat bygning.

For at annekset ikke kan benyttes som en selvstændig bolig, stilles der også vilkår om, at der ikke indrettes køkken i annekset. Heller ikke et såkaldt tekøkken.

Selvom ejendommen er beliggende i et område udpeget som både særligt værdifuldt landbrugsområde og særligt bevaringsværdigt landskab, vurderes opførelsen af det ansøgte annekset ikke at medføre en negativ påvirkning af landskabet. Annekset vil, sammen med de eksisterende bygninger, give ejendommen karakter af en trelænget bebyggelse, hvilket anses for at være en traditionel og landskabstilpasset bebyggelsesstruktur i landzonen. Derudover etableres der bøgehæk langs anneksets vestlige facade, og havearealet fremstår klart afgrænset hele vejen rundt om bebyggelsen, hvilket yderligere bidrager til at indpasse bebyggelsen i omgivelserne.

En mindre del af ejendommen mod vest er udpeget som lavbundsareal, men da denne udpegning ikke vedrører det område, hvor annekset ønskes opført, vurderer Faxe Kommune, at udpegningen har underordnet betydning i denne sag. Projektet omfatter desuden ikke skovrejsning, og

derfor vurderer kommunen ligeledes, at udpegningen som uønsket skovrejsning ikke har væsentlig betydning for behandlingen af ansøgningen.

Endvidere vurderes områdets status som økologisk forbindelse ikke at være til hinder for en tilladelse, da annekset placeres inden for et klart afgrænset haveareal. Det vurderes, at opførelsen ikke vil påvirke livsbetingelser eller spredningsmuligheder for dyr og planter i området.

Annekset opføres inden for skovbyggelinjen men vil, i sammenhæng med de eksisterende bygninger, give ejendommen karakter af en trelænget bebyggelse, hvilket vurderes som en traditionel og landskabstilpasset bebyggelsesstruktur i landzonen. Havearealet er klart afgrænset, hvilket understøtter, at opførelsen kan indpasses uden væsentlig påvirkning af skovmiljøet og landskabets visuelle sammenhæng.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 159 "Bagholt Mose" er beliggende 525 meter fra projektområdet.

Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte naturtypen hængesæk og de særlige arter, som er tilpasset det næringsfattige og kalkholdige miljø, herunder bl.a. udpegningsarten mygblomst. En større andel af området er vokset til og består nu af den prioriterede naturtype skovbevokset tørvemose. Derudover findes der også mindre vandhuller, som er udpeget som kransnålalge-sø og brunvandet sø.

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 at nærmeste bilag IV arter er springfrø og spidssnudet frø observeret ca. 750 meter mod nordvest i Bagholt Mose og forskellige arter af flagermus 750 meter mod syd i Boholt skov.

Faxe Kommunes naturafdeling har ved en besigtigelse af læbæltet vurderet at træerne i læbæltet ikke er levesteder for flagermus, og at en rydning derfor ikke vil have negative konsekvenser for flagermus.

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.

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

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

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.