



Maja Wiid Jakobsen
Henrik Wiid Jakobsen
Olstrupvej 17
4690 Haslev

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: 08. august 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-168-25

Landzonetilladelse til opførelse af shelter.

Ejendommen: Matr.nr. 1b, Olstrup By, Ulse
Beliggende: Olstrupvej 17, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 10. juni 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af shelter på 7 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til opførelse af shelter på 7 m².

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 08. august 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 05. september 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Redegørelse for sagen

Du har 10. juni 2025 ansøgt Faxe Kommune om landzonetilladelse til opførelse af shelter på 7 m².

I ansøgningsmaterialet har du oplyst, at shelteret bliver 3 meter langt, 2,46 meter bredt, 1,75 meter højt og en gulvhøjde på 0,23 meter. Den omtrentlige placering fremgår af figur 1. Shelteret bliver af den model, der ses af figur 2.

Faxe Kommunes byggeafdeling har vurderet, at shelteret ikke kræver byggetilladelse, da gulvhøjden er under 0,3 meter, hvorved det ifølge bygningsreglementet ikke kræver byggetilladelse.

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.



Figur 1: Omtrentlig placering af shelter markeret med rød skravering.



Figur 2: Shelderet bliver af den model som er vist herover.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1771 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Skriv, hvilke bygninger der er på ejendommen
- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 116 m²
- Bygning 2: Udhus – 105 m²
- Bygning 3: Garage – 48 m²
- Bygning 4: Udhus – 55 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.
- Område hvor skovrejsning er ønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Delområdet er præget af nærheden til motorvej og landevej og visse dele af de eksisterende karaktertræk kan med fordel for de landskabelige værdier udvikles. Markflader opdelt af levende hegn og sten- og jorddiger samt små skovpartier og plantagedrift er imidlertid afgørende for at opretholde karakteren i dette område, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvikles.

Faxe Kommunes vurdering

Opførelse af shelters i landzonen kræver som udgangspunkt altid landzonetilladelse, uanset hvor de placeres.

Dette følger af planlovens § 35, stk. 1, som fastsætter, at der ikke må opføres bygninger i landzonen uden forudgående godkendelse fra kommunen.

De særlige undtagelser for småbygninger i § 36, stk. 1, nr. 8 kan ikke fortolkes bredere til også at omfatte shelters, hvorfor disse ikke falder ind under undtagelsesbestemmelserne.

Ifølge landskabskarakteranalysen vurderes området at have en vis robusthed over for udvikling, særligt i forhold til mindre bygninger. Analysen peger ikke på forhold, der taler imod etablering af et mindre byggeri som et shelter, når det placeres inden for et afgrænset og eksisterende haveareal. Derfor vurderes placeringen ikke at give anledning til negativ visuel eller funktionel påvirkning af det omkringliggende landskab.

Området er udpeget både som værdifuldt landbrugsområde og som område med potentiale for skovrejsning. Disse udpegninger vurderes dog ikke at udgøre en hindring for den ansøgte anvendelse, da shelteret placeres inden for et eksisterende haveareal. Derfor skønnes anvendelsen hverken at forringe områdets landbrugspotentiale eller at påvirke mulighederne for eventuel fremtidig 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.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 161 ”Søer ved Bregentved og Gisselfeld” er beliggende 1,15 km fra ejendommen.

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 rørskov. Derudover benytter de sig af de dyrkede marker, enge og græsarealer til at fouragerer.

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

Ifølge arter.dk er der observeret bilag IV arten springfrø cirka 320 meter øst for ejendommen.

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 ikke været sendt i naboorientring 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:

- 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.