



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: 11.09.2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-88-25

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af garage samt opførelse af overdækning

Ejendommen: Matr.nr. 3d, Rejnstrup By, Hylleholt
Beliggende: Brandskov 31, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 5. marts 2025 modtaget din ansøgning om at ændret anvendelse af garage samt opførelse af overdækning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændret anvendelse af garage samt opførelse af overdækning 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 11. september 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. oktober 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
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund
- Bygningen må kun anvendes til privat brug – derved ikke erhvervsaktiviteter eller udlejning
- At der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Projektet omhandler ændret anvendelse af ejendommens garage til værksted og hobbyrum/anneks. Bygningen er markeret med rødt på figur 1.



Figur 1: Matriklen er markeret med turkis, den bygning der søges ændret anvendelse er markeret med rødt, og den ønskede overdækning er markeret med grønt.

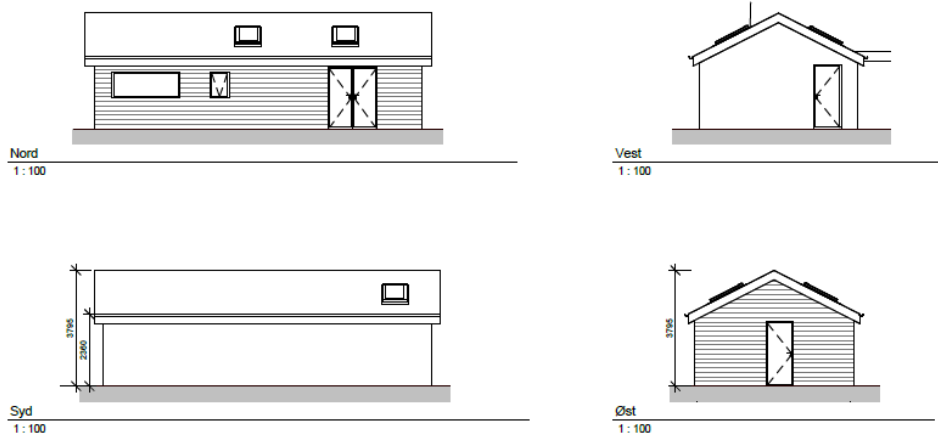
Bygningen fremstår i dag med pudsede facader og bølgeeternittag. Fremadrettet vil facaden på syd- og vestsiden fortsat være pudset, mens øst- og nordfacaderne vil blive beklædt med træbeklædning. Taget udskiftes til tagpap.

Bygningen er på nuværende tidspunkt registeret med et areal på 63 m². I forbindelse med omregistreringen, ændres arealet til 56 m². Bygningens dimensioner vil ikke blive ændret.

Bygningens facader fremgår af figur 2.

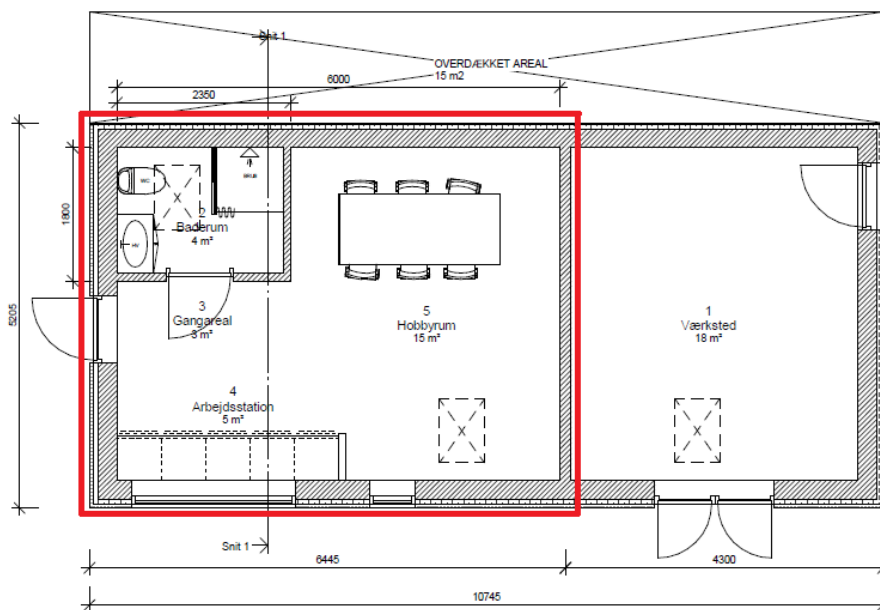
På bygningens sydlige facade ønskes der desuden opført en overdækning, markeret med grønt på figur 1. Overdækningen får en bredde på 1,5 meter,

en længde på 10,7 meter og en højde på 2 meter. Overdækningen bliver 16 m². Den opføres med træstolper og tagpap som tagbeklædning.



Figur 2 Bygningsfacade fra alle fire vinkler.

Bygningsdelen, hvor der er etableret hobbyrum/anneks, er markeret med rødt på figur 3.



Figur 3 Bygnings plantegningen, hvor annekset er markeret med rødt.

Bygningen vil kun anvendes til privatbrug. Annekset vil således kun blive brugt til overnatning til familie og venner. Der kan ikke ske udlejning af annekset.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1200 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 142 m²
- Bygning 2: Garage på 63 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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Præstevænget. 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

I henhold til planloven § 35, stk. 1., må der i landzoner ikke uden tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Det er på den baggrund Faxe Kommunes vurdering, at det ansøgt projekt kræver landzonetilladelse.

Faxe Kommune har i sagsbehandlingen lagt vægt på, at garagen ikke ændrer dimensioner, men at projektet kan etableres inden for den eksisterende bygningsramme.

I forhold til den ansøgt ændring til anneks vurderes dette som en udvidelse af det eksisterende boligareal, dog i form af en selvstændig bygning. Det er i den forbindelse væsentligt, at annekset ikke fremstår som en selvstændig bolig. Der stilles derfor vilkår om, at der ikke indrettes køkken i annekset- heller ikke et såkaldt tekøkken.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke landskabskarakteren negativt. Ændringen af bygningens anvendelse til

henholdsvis hobby/anneks og værksted samt opførsel af den ansøgte overdækning vurderes ikke at medføre landskabelige påvirkninger. For så vidt angår skovbyggelinjen gælder, at når der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt landbrugsområde. Da projektet er beliggende i et afgrænset haveareal, vurderes det, at retningslinjen i kommuneplanen 2021 ikke tilsidesættes.

Område endvidere udpeget med økologiske forbindelser, som er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Det konkrete projekt er beliggende i et afgrænset haveareal og Faxe Kommune vurderer at den ændret anvendelse og opførelsen af overdækningen ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

At projektet befinder sig i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget hvor skovrejsningen ønsket vurderes ikke at tilsættes, da bygningen er placeret i et afgrænset haveareal.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende ca. 2,6 km øst for 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.

Ifølge www.arter.dk er der observeret flere bilag IV arter i Præstevænge skoven under 500 meter fra projektet området. Her der observeret springfrø og flere arter af 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.

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

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

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.