



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: 23. oktober 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-202-24

Landzonetilladelse til etablering af anneks

Ejendommen: Matr.nr. 2a, St. Linde Overdrev, Karise
Beliggende: Kulagervej 4A, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 26. august 2024 modtaget din ansøgning om landzone tilladelse til etablering af anneks.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til etablering af anneks.

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 23. oktober 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. november 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:

- Det er et vilkår for tilladelsen at der ikke opføres køkken i annekset
- Det er et vilkår for tilladelsen at anneks ikke benyttes til udlejning.

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.

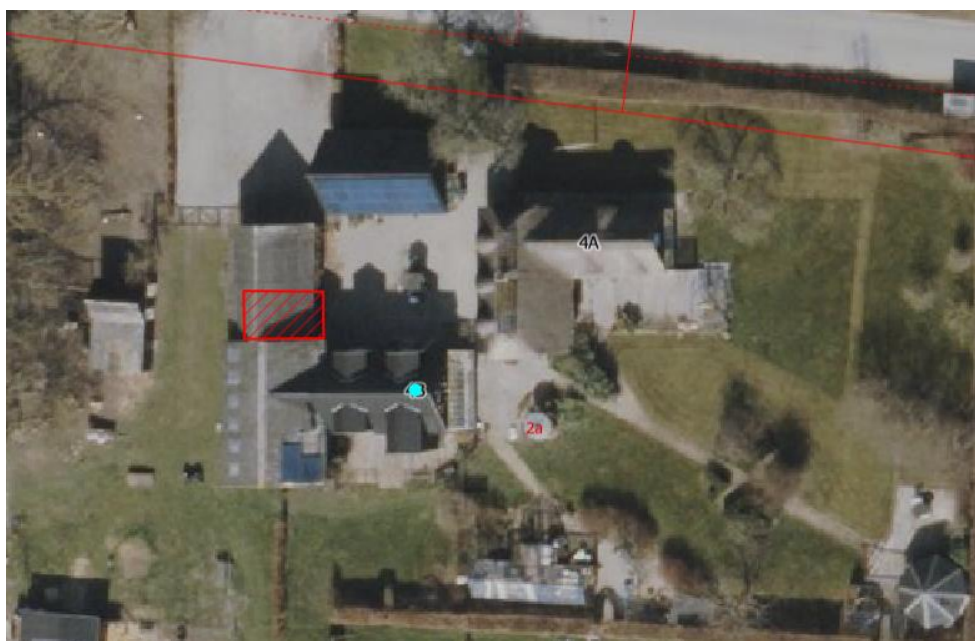
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

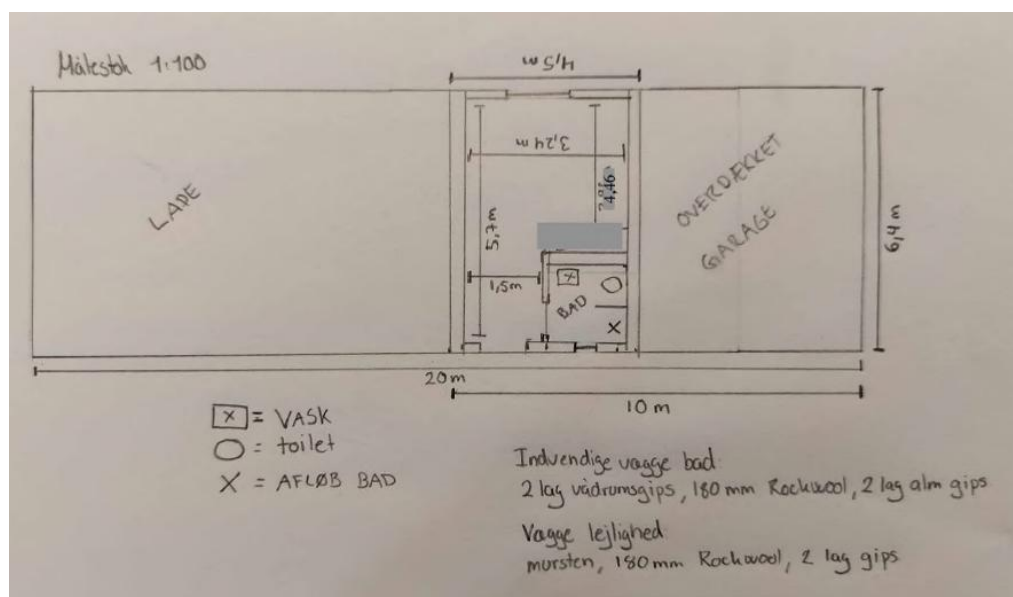
Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 26. august 2024 modtaget en ansøgning om opførelse af anneks i eksisterende udhus bygning på ejendommen Kulagervej 4A, 4653 Karise. På matriklen er der allerede to enfamilieshuse. Der er i 2005 givet tilladelse til bolig nr. 2 på adressen og i 2019 får de to enfamilieshuse hver deres adresse, hhv. Kulagervej 4A og 4B.

Annekset opføres i bygning 2, som i dag er registreret som udhus, skraveret med rødt på figur 1. Annekset bliver 3,24 meter langt, 5,7 meter bredt og 2,3 meter højt og får en samlet størrelse på ca. 18,5 m². I annekset opføres der eget bad og toilet. Plantegning ses af figur 2. Spildevand ledes til eksisterende spildevandsløsning, som Faxe Kommunes spildevands afdeling har vurderet ikke kræves opdateret.



Figur 1: Ca. indtegning af anneks, markeret med rød skravering.



Figur 2: Plantegning over anneks

Der ændret ikke ved de ydre dimensioner af bygningen. I facaden mod øst isættes dør og et lille vindue til badeværelset. Mod vest sætter der et vindue i facaden.

Ejer har oplyst at inddragelsen af udhus areal til anneks ikke medfører et øget behov for udhusareal. Annekset skal bruges til beboelse.

Ejer har i forbindelse med sagsbehandlingen accepteret at der ikke må opstilles køkken i annekset.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,7 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 173 m²
- Bygning 2: Udhus – 60 m²
- Bygning 3: Fritliggende enfamiliehus – 119 m²
- Bygning 4: Udhus – 80 m²
- Bygning 5: Udhus – 60 m²
- Bygning 6: Udhus – 10 m²
- Bygning 7: Fritliggende udestue – 21 m²
- Bygning 8: Drivhus – 27 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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Totterup 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 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.

Faxe Kommunes vurdering

Etablering af annekset er i planloves forstand en ændret anvendelse af bestående bebyggelse, som kræver en landzonetilladelse efter planlovens §35 stk. 1.

”§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.”

Der er allerede udnyttet muligheden for at opføre en ekstra boligenhed på ejendommen. Derfor kan der ikke gives tilladelse til opførelse af en boligenhed mere, da denne mulighed allerede er brugt.

Annekset på 18,5 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.

I landskabsanalysen er der ikke forhold der vurderes taler imod en tilladelse til annekset. Da etableringen sker i en allerede eksisterende bygning

Faxe Kommune vurderer, at opførelsen af et anneks i en eksisterende bygning ikke vil påvirke områdets status som værdifuldt landbrugsområde. Derfor anses denne udpegning for at være af begrænset betydning i denne sammenhæng. Selvom ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen kastet af Totterup Skov, vurderes dette også at have begrænset betydning, da annekset etableres i en allerede eksisterende bygning.

I tilfælde, hvor 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.

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 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:

- 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.