



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-P19-213-25

Landzonetilladelse til lovliggørelse af shelter

Ejendommen: Matr.nr. 20, St. Spjellerup By, Spjellerup
Beliggende: Præstemarksvej 9, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 12. juli 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af allerede opført shelter.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af allerede opført shelter

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Da shelteret allerede er opført, kan tilladelsen ikke udnyttes yderligere.

Tilladelsen er først gyldig 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.

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 12. juli 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af et shelter på 8,67 m².

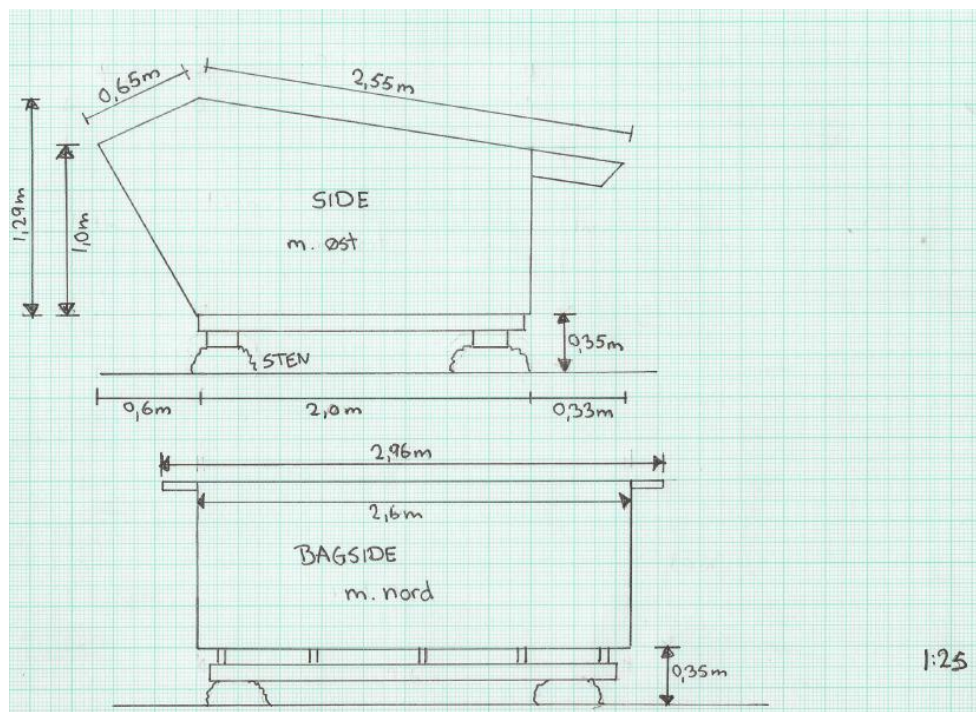
Shelteret er 2,93 meter langt, 2,96 meter bredt, 1,64 meter højt og har en gulvhøjde på 0,35 meter. Shelteret er opført i tilknytning til den eksisterende bebyggelse ca. 20 meter fra hvor bygningsmassen er centreret. Placering fremgår af figur 1, skraveret med rødt.

Shelterets facader er beklædt med kalmarbræder og taget er beklædt med tagpap og er opsat mellem 2018 og 2019.



Figur 1: Shelterets placering på ejendommen er markeret med rød skraveret

En skitse over shelteret med mål ses af figur 2.



Figur 2: Skitse med mål af shelteret.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2596 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 363 m²
- Bygning 2: Udhus – 221 m²
- Bygning 3: Drivhus – 12 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.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

Byggesesstruktur. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning

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.

Landskabsanalysen for området viser, at området skal vedligeholdes, og indeholder ikke forbehold mod en lovliggørelse af shelteret. Shelteret er placeret inden for et afgrænset og eksisterende haveareal, og det er af en begrænset størrelse og højde. Derfor vurderes placeringen ikke at have negativ indvirkning på det omkringliggende landskab, hverken visuelt eller funktionelt.

Området er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, geologisk interesseområde og som område med skovrejsning uønsket. Disse

udpegninger vurderes ikke at hindre opførelsen af shelteret, da det er placeret inden for et eksisterende haveareal. Derfor skønnes shelteret hverken at forringe områdets landbrugspotentiale, sløre områdets geologiske indbyrdes overgange og sammenhæng eller at påvirke udpegningen skovrejsning uønsket.

Ejendommen er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som kulturarvsareal på baggrund af kirkerne i Karise, Alslev, Smerup, St. Spjellerup. Shelteret vurderes ikke at påvirke udsynet til nogle af kirkerne, og vurderes derfor at være af underordnet betydning.

Nærmeste Natura 2000 område er Skove ved Vemmetofte, beliggende 1,9 km syd for ejendommen.

Et opslag på arter.dk viser at nærmeste bilag IV arter er forskellige arter af flagermus registreret 1,85 km syd for ejendommen. En lovliggørelse af shelteret vurderes ikke at påvirke flagermusene.

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.