



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: 04. november 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-184-25

Landzonetilladelse til opførelse af redskabsskur

Ejendommen: Matr.nr. 11e, Orup By, Roholte
Beliggende: Dyssevej 15, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 17. oktober 2025 modtaget din ansøgning om opførelse af 6,4 m² redskabsskur.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til opførelse af 6,4 m² redskabsskur.

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 04. november 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 02. december 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

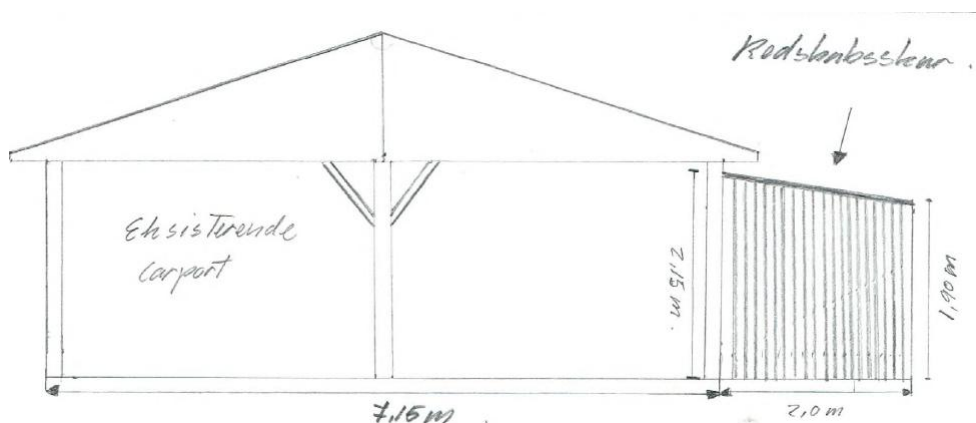
Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af 6,4 m² redskabsskur på Dyssevej 15, 4640 Faxe.

Redskabsskuret bliver 3,2 meter langt, 2 meter bredt og 2,15 meter højt med et samlet areal på 6,4 m². Det opføres på sydsiden af den eksisterende carport bygning. En cirka placering ses skraveret med rødt på figur 1. Facader beklædes med træbeklædning og taget beklædes med tagpap. Indgangsdøren til redskabsskuret er placeret på væk fra Dyssevej.



Figur 1: Cirka placering af redskabsskur, skraveret med rødt.

Da redskabsskuret opføres i forlængelse af den eksisterende carport (figur 2), vil den samlede bygning have et areal på 66,4 m² og derved kræver den landzonetilladelse efter planlovens §35 stk. 1.



Figur 2: Skitse tegning af udformning af carport og redskabsskur set fra Dyssevej

Der er i 1994 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af carport på 64,76 m² på ejendommen. Faxe Kommune har sendt en meddelelse om at byggearbejdet ikke kræver byggetilladelse. Kan ikke finde dokumentation for at der i den forbindelse foreligger en vurdering af om bygningen kræver landzonetilladelse.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1624 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 174 m²

- Bygning 2: Carport med indbygget skur – 60 m² (størrelse angivet af ejer). BBR angiver carportens areal til 50 m². Der er i 1994 givet meddelelse om at bygningen ikke kræver byggetilladelse.

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.

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.

Byggesesstruktur. 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 landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen ligger i landzone, og efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunen, med mindre aktiviteten er direkte undtaget i §§ 36-37.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 siger følgende:

- ”Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, jf. planloves § 36, stk. 1, nr. 8.”

Da redskabsskuret opføres i forlængelse af den eksisterende carport, vil bygningens samlede areal blive 66,4 m². Derved finder undtagelsesbestemmelserne ikke anvendelse, og det kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Der er i forbindelse med byggeriet af carporten i 1994 sket en fejl i sagsbehandlingen.

I ansøgningsmaterialet fra daværende ejer er der angivet to forskellige størrelser på carporten: både max. 50 m² og 64,76 m². Ejer fik en meddelelse om, at byggearbejdet ikke krævede byggetilladelse. Det fremgår ikke, hvilken størrelse der er blevet vurderet på.

Nuværende ejer vurderes at have en berettiget forventning om, at carporten er lovlig. På den baggrund vurderes den eksisterende carport at være lovlig. Det vurderes dog, at carporten i 1994 stadig ville have modtaget landzone- og byggetilladelse, hvis der ikke havde været usikkerhed omkring størrelsen på carporten, og hvis det korrekt var fremgået, at størrelsen på carporten var 64,76 m².

Faxe Kommune vurderer, at landskabskarakteranalysen ikke udgør nogen hindring for en tilladelse til opførelse af redskabsskuret. Området er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, men da redskabsskuret opføres i forlængelse af den eksisterende garage inden for et afgrænset haveareal, anses det ikke for at påvirke landbrugsarealets funktion eller potentiale. Derfor vurderes det, at redskabsskuret ikke vil forringe områdets landbrugsmæssige værdi.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen. Der er mere end 3 km til kysten fra ejendommen, og redskabsskuret vurderes ikke at skæmme udsynet til kysten, da det opføres i forlængelse af den eksisterende garage i et afgrænset haveareal. Ligeledes vurderes redskabsskuret ikke at have indvirkning på oplevelsen af Højlandet, da det ikke vil påvirke udsigtskiler eller karakteristiske landskabselementer.

Et opslag på arter.dk viser at nærmest bilag IV art, springfrø er registreret 1,25 km øst for ejendommen. Projektet vurderes derfor ikke at have en negativ effekt på bilag IV arter.

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. 168 ” Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund” er beliggende 2,65 km fra projektområdet.

Området er særligt udpeget for at beskytte en lang række af marine og kystnære habitatnaturtyper. Området tiltrækker en lang række af ynglende- og trækkende fugle, som benytter området som rasteplads på deres vej nord- eller sydover. Her ses bl.a. Lille Skallesluger ofte overvintrende i større søer og langs de beskyttede vige i Præstø Fjord.

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 udpegningsgrundlagende på grund af projektets meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

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

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

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.

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

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.