



Kopi – Original sendt til ejere

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 6. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29573-22

Lovliggørende landzonetilladelse til to småbygninger

Ejendommen: Matr.nr. 2b Terslev, Terslev By
Beliggende: Brogade 4, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 7. april 2022 modtaget din ansøgning om at bibeholde to mindre udhusbygninger.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at bibeholde to mindre udhusbygninger.

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 6. marts 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. april 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Til enhver tid værende ejer kan ikke forvente at genopføre bygningerne med den nuværende placering skulle de forgå, ej heller udvide udhusarealet som ikke er i tilknytning til ejendommens resterende bygningsmasse.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. 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 modtog den 7. april 2022 ansøgning om lovliggørelse af diverse småbygninger på Brogade 4.

To af bygningerne som vist på kort 1 kræver – ud over byggetilladelse – også en lovliggørende landzonetilladelse;

- Bygning 1: Et redskabs/brændeskur opført ca. 1990. Skuret er ca. 18,5 m langt, 2,3 m bredt og 1,8 m højt. Skuret er beklædt i træ med stålplader på taget.
- Bygning 2: En carport til hestetrailer opført i 2005. Carporten er ca. 5,5 m langt, 3,8 meter bredt og 3,3 m højt. Carporten er beklædt med træ og taget er i stålplader.



Figur 1 - Luftfoto af ejendommen med de to bygninger som søges lovliggjort ved landzonetilladelse markeret med grønne cirkler

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,7 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 84 m² med et samlet boligareal på 141 m²
- Bygning 2: Udhus på 167 m²
- Bygning 3: Garage på 16 m²
- Bygning 4: Carport på 56 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.
- Inden for byafgrænsningen for Terslev. Området er et boligområde til åben lav og tæt lav bebyggelse. Den sydlige del af Terslev er udpeget som kulturmiljø.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Inden for kirkebyggelinjen kastet af Terslev Kirke. Her må der ikke bygges højere end 8,5 m uden forudgående dispensation.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – Delområde M1 - I Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgå. Terslevs bykant fremstår velafgrænset i mødet med det åbne land, hvilket skal opretholdes. Herudover findes spredte gårde, hvortil nye landbrugsbygninger skal placeres i sammenhæng med de eksisterende bygninger og desuden indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante



Figur 2 - Orange polygon viser afgrænsningen for det værdifulde kulturmiljø

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at redskabsskuret og overdækket til hestetransporten kan lovliggøres, da bygningerne er meget små og begge er skjult af læhegnet som løber langs Terslevvej/Brogade.

Bygningerne kan ikke ses som værende i tilknytning til ejendommens bygningsmasse, men fremstår som værende i tilknytning til bebyggelsen på ejendommen på Brogade 2, samt i tilknytning til rideanlægget syd for. Ved besigtigelse 30. maj 2022 synes de to småbygninger også at indgå som en helhed med rideanlægget, samt ikke at være i strid med udtrykket i det værdifulde kulturmiljø nord for.

Dertil har redskabsskuret og overdækket til hestetransporten ligget der meget længe – henholdsvis ca. 30 år og ca. 18 år - uden klager. Dertil har naboer været hørt angående brugen af bygningerne ifm. naboorienteringen hvor der ikke er kommet nogen kommentarer.

For på sigt at reduceret ejendommens spredte bebyggelse, stilles det som vilkår at til enhver tid fremtidig ejer ikke kan forvente at genopføre bygningerne med den nuværende placering, eller udvide udhusarealet som ikke er i tilknytning til ejendommens resterende bygningsmasse.

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

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 NEM-ID. 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.