



Kopi  
Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax: 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 30 19  
Mail: [snrfo@faxekommune.dk](mailto:snrfo@faxekommune.dk)

Dato: 17-09-2021  
j./sagsnr.: 01.03.03-P19-6252-21

## Lovliggørende landzonetilladelse til tilbygning til garage

**Ejendommen:** Matr.nr. 5r Eskilstrup By, Kongsted  
**Beliggende:** Højgårdsvej 38, 4683 Rønnede

Du har den 25. april 2021 søgt om lovliggørende tilladelser til en række udhusbygninger på din ejendom. Af det ansøgte er det kun bygning 7, som er opført som en tilbygning til din garage, der kræver landzonetilladelse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til en tilbygning med 25 m<sup>2</sup> til den eksisterende garage, således at de to bygningers samlede areal bliver 74 m<sup>2</sup>.

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 17. september 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. oktober 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

### Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om lovliggørelse af en række udhusbygninger på ejendommen Højgårdsvej 38. Bygningerne er lige nu påført BBR som ulovligt opført. Det drejer sig om:



- Bygning 4 – Udhus på 11 m<sup>2</sup>
- Bygning 5 – Udhus på 11 m<sup>2</sup>
- Bygning 6 – Drivhus på 5 m<sup>2</sup>
- Bygning 7 – Udhus på 25 m<sup>2</sup> (bygget sammen med ejendommens bygning 3, garage, kun halvdelen (14 m<sup>2</sup> er lige nu registreret i BBR)
- Bygning 8 – Legehus på 4 m<sup>2</sup>

I landzonen kan man uden landzonetilladelse opføre fritliggende udhuse, drivhuse og lignende, hvis de placeres i tilknytning til boligen og er under 50 m<sup>2</sup>. Hvis udhuset sammenbygges med et eksisterende udhus, så skal det vurderes ud fra det samlede areal af disse bygninger. Derfor kræver bygning 4, 5, 6 og 8 ikke landzonetilladelse, mens bygning 7 gør.

Bygning 7 er 2,5 meter bred, 10 meter lang og 2,6 meter høj på det højeste sted. Bygningen har ensidig taghældning, som falder væk fra garagen (bygning 3). Taget er af tagpap og facaderne er af træ. Placeringen af bygningen kan ses på kort nedenfor.



Kortet viser ejendommen Højgårdsvej 38 og bygningerne på denne. Bygning 7 er vist med en gul firkant.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1.024 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen foruden dem, der er nævnt ovenfor:



- Bygning 1 – Bolig på 196 m<sup>2</sup>
- Bygning 3 – garage på 49 m<sup>2</sup>

Ejendommen ligger i som en del af en husrække ud mod Højgårdsvej. Området der i Faxe Kommuneplan 2013 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 landskabelementer.
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Planloven fastsætter, at landzonen er forbeholdt landbrug og skovbrug, mens den så vidt muligt skal friholdes for byggeri, der ikke er nødvendigt for disse to erhverv. Det gælder særligt for store bygninger og bygninger der ligger frit i landskabet. På en beboelsejendom som denne kan der efter praksis tilladelse et samlet udhusareal på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Tilbygningen til garagen vil medføre et samlet udhusareal på 105 m<sup>2</sup> på Højgårdsvej 38, hvilket ligger inden for, hvad der normalt tillades. Da bygningen er opført i nær tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen og da ejendommen ligger som en del af en tæt husrække, så vurderer Faxe Kommune, at bygningen ikke har nogen landskabelig betydning.

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 filsidesætter 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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

### **Forhold du skal være opmærksom på**

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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](mailto:faxe@museerne.dk). Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve  
Landzonemedarbejder

**En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

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



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</sup>. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://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.

---

<sup>1</sup> Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

