



*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: 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 3. oktober 2023

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29596-23

### Landzonetilladelse til eksisterende overdækning

**Ejendommen:** Matr.nr. 1d, Kelstrupgård, Sdr. Dalby  
**Beliggende:** Kelstrupvej 20, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 16. september 2023 modtaget din ansøgning om at beholde eksisterende overdækning på bygning 4. Det samlede areal af bygning 4 er således 62 m<sup>2</sup>. Der søges også om at lovliggøre en overdækning på bygning 2. Denne er opført i 2004 og af relativ lille størrelse og vi vurderer derfor, at den ikke kræver landzonetilladelse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at beholde eksisterende overdækning på bygning 4. Det samlede areal af bygning 4 er således 62 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 3. oktober 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. oktober 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

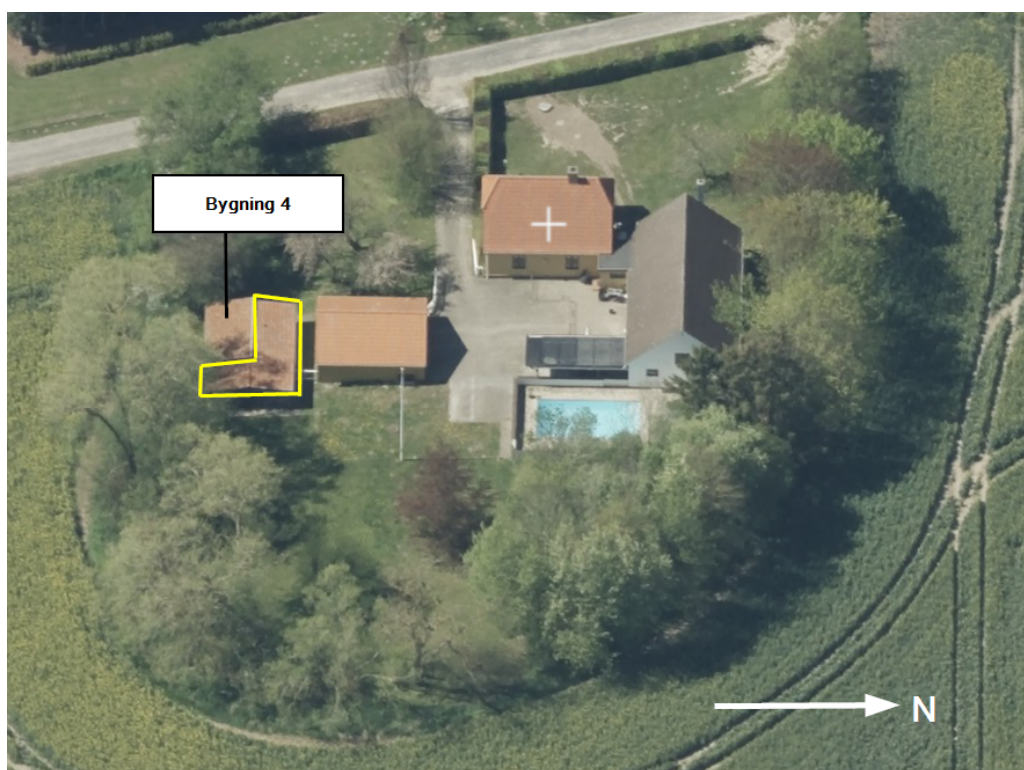
*Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.*

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](http://www.faxekommune.dk)

## Redegørelse for sagen

I 2008 opføres der på ejendommen et lille udhus på ca. 40 m<sup>2</sup>. Denne opføres uden landzonetilladelse, da den er under 50 m<sup>2</sup>, og står i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bygningen opføres 2 m fra garagen og står som den sydligste bygning på ejendommen. Bygningen består af et udhus på ca. 20 m<sup>2</sup> og en overdækning på ca. 20 m<sup>2</sup>. Udhuset er den sydligste del, og overdækningen er den nordligste del. I 2010 bygges der yderligere ca. 20 m<sup>2</sup> overdækning på mod øst. På nedenstående luftfoto er overdækningen markeret med gul. Udhuset er den resterende del. Situationstegninger over overdækningen kan ses som bilag.



Figur 1: Skråfot over ejendommen, 2023

Udhuset uden overdækninger måler 3,3 m x 8,9 m og er ca. 3 m på det højeste punkt. Overdækningen sidder omkring udhuset i en L-form og er 9,2 m på det længste sted og 6,75 m på det bredeste stykke. Overdækningen er 2,6 m på det højeste sted.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2473 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus fra 1925 på 78 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Udhus på 112 m<sup>2</sup>. Opført på et ikke kendt tidspunkt.
- Bygning 3: Carport opført i 2005 på 55 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Udhus, opført i 2008 på 21 m<sup>2</sup> (det er på denne bygning, der lovliggøres overdækninger)
- Bygning 5: Carport opført i 2005 på 21 m<sup>2</sup>.

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Er gælder særligt, at 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.

### **Faxe Kommunes vurdering**

I tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse kan man uden landzonetilladelse opføre garager, udhuse, carporte drivhuse og lignende på op til 50 m<sup>2</sup>.

Hvis man ønsker at bygge en større privat udhusbygning vil den kræve landzonetilladelse. Der gives normalt tilladelser til op til 100 m<sup>2</sup> samlet udhusareal på en ejendom med mindre særlige forhold taler for at tillade mere. Tilbygninger til eksisterende udhuse kræver også landzonetilladelse, hvis det samlede areal overstiger 50 m<sup>2</sup>.

Da det samlede tagareal af bygning 4 bliver over 50 m<sup>2</sup>, kræver det en landzonetilladelse. Ejendommens bebyggelse fremstår som en samlet endhed. Det samlede udhusareal på grunden overstiger 100 m<sup>2</sup>. Der er ingen særlige udpegninger på ejendommen, som taler afgørende imod en lovliggørelse, og de omkringliggende ejendomme har også en større mængde udhuse, hvorfor vi vurderer, at det ansøgte kan lovliggøres.

Faxe Kommune gør også opmærksom på, at der ikke kan forventes at få lov til at opføre yderligere udhusareal.

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**

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

Med venlig hilsen

Nanna Moesgaard  
Landzonemedarbejder

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

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

## **Klagevejledning**

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

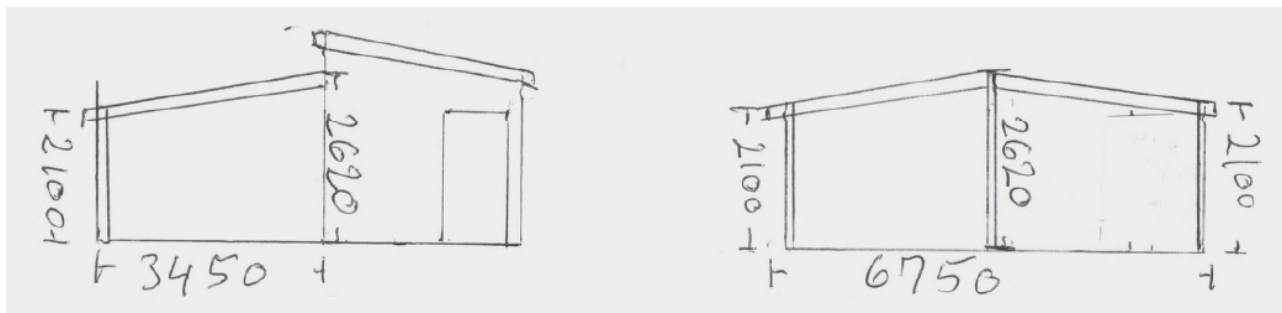
Du klager via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, 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.

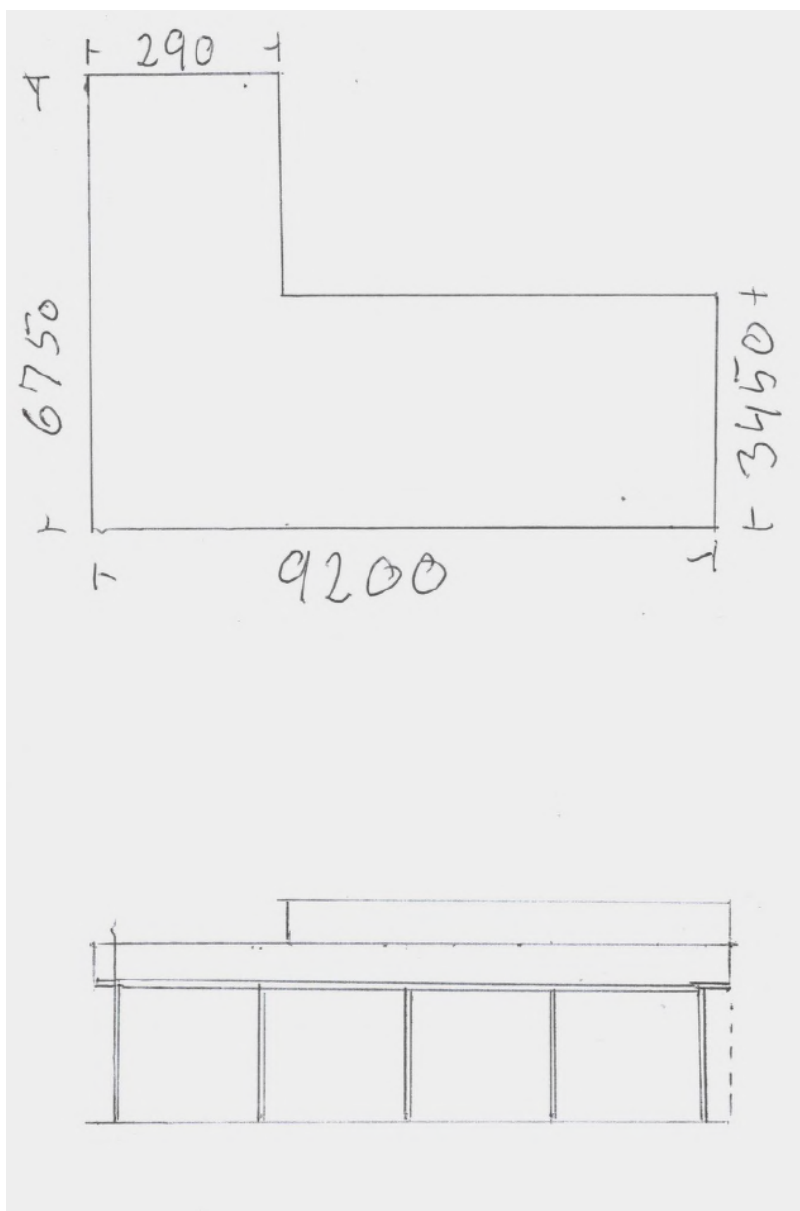
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

## Bilag



Figur 2: Facadetegninger set fra vest og øst. Udhuset er højere end overdækningen, som det ses på første tegning.



Figur 2: Øverst ses plantegning af overdækning. Udhuset er ikke tegnet ind på situationsplanen. Nederst ses bygningen nord.