



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: 56203019  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato 24-07-2020  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29559-19

## Landzonetilladelse til udhus på 54 m<sup>2</sup>

**Ejendommen: Matr.nr. 6c Atterup By, Ø. Egede**  
**Beliggende: Overdrevsvej 36, 4653 Karise**

Du har den 15. oktober 2020 søgt om lovliggørende tilladelser til en række forhold på ejendommen. Faxe Kommune har vurderet ansøgningen og fundet, at der kræves lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte udhus på 54 m<sup>2</sup>.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ovennævnte udhus på 54 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 24. juli 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. august 2020. 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.: 56 20 30 30.*

*Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.*

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 140 m<sup>2</sup>.
- Bygning 2: Garage (udhus) på 98 m<sup>2</sup>.
- Bygning 3: Fritliggende overdækning (udhus) på 24 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte udhus på 54 m<sup>2</sup> er udført i to dele, hvoraf den ene er en tilbygning. Andelen af bebyggelsen udført med skråt tag i sorte/grå



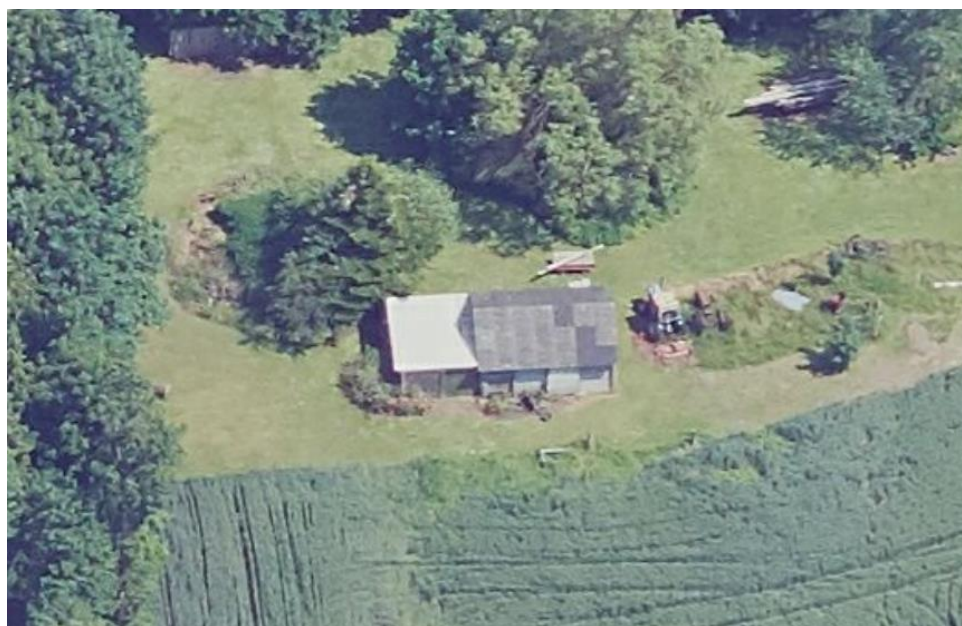
nuancer (foto 1) vurderes ud fra ortofoto at være opført i perioden 1995 – 1999. Nordvendte udvidelse/tilbygning med fladt tag i lyse/hvide nuancer (foto 1) vurderes ud fra ortofoto at være opført i perioden 1999 – 2002.

Der findes i forvejen samlet set 122 m<sup>2</sup> registreret udhus på ejendommen. Herudover findes der et uregistreret drivhus på ca. 5 m<sup>2</sup>, der dog ikke kræver landzonetilladelse. Medregnet den ansøgte bygning når ejendommen et samlet udhusareal på ca. 181 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte udhus er opført ca. 40 – 45 meter fra ejendommens primære bygningsæt (bygningerne 1, 2 og 3, jf. BBR). Ejer oplyser, at bygningen anvendes som udhus til opbevaring af en mindre traktor, havetraktor og haveredskaber.



**Kort 1: Oversigtskort over ejendommen Overdrevsvej 36, 4653 Karise**



**Foto 1: Skråfoto (2019) fra ejendommen Overdrevsvej 36, 4653 Karise**

### Landskabskarakteranalyse

Det forholdsvist flade landskab er karakteriseret ved megen overdrevsbebyggelse adskilt af flere skovområder. Landskabet opleves i mange mindre landskabsrum og bærer præg af en del bebyggelse. Landbrugsdrift af de åbne arealer anbefales således for at vedligeholde den forholdsvist åbne karakter. Også græsningsfolde, området med hobbylandbrug samt sikring af ekstensivt drevne arealer og vådområder kan medvirke til at styrke karakteren.

### Lovgrundlag

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ifølge lovbemærkningerne vil kravet om tilknytning som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet for at vurdere, om der kan være tale om visuel tilknytning mellem nye og eksisterende bygninger.

### Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående gennemgang af projektet ikke, at det tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteranalysen.

Dette skyldes at:

- Udhuset er placeret tilbagetrukket på ejendommen, hvor indkig til bygningen fra offentlig vej (Overdrevsvej) obstrueres af plantræng samt ejendommens lovlige bebyggelse.
- Bygningen placeres ikke indenfor udpegninger for særlige landskabelige beskyttelsesinteresser eller særlige visuelle oplevelsesmuligheder i landskabet.
- Bygningen vurderes at være opført i visuel tilknytning til ejendommens primære bygningssæt, dersom der i oplevelsen af ejendommen i en lokal skala hersker en tydelig grænse mellem havearealet (hvor udhuset og ejendommens bygningssæt er opført) og den del af ejendommen der dyrkes.

Medregnet den tilladte udhusbygning på 54 m<sup>2</sup> opnår ejendommen et samlet udhusareal på ca. 181 m<sup>2</sup>. Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at ejer med denne lovliggørelse har nået grænsen for tilladt mængde udhusareal på den konkrete ejendom. Ejer vil derfor ikke kunne forvente at opnå landzonetilladelse til mere udhusareal på ejendommen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet sagen af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzonemedarbejder



## 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. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

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.

