



Kopi – Original sendt til ejer

Postadresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203019

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

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

Dato: 3. april 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-54-24

### **Landzonetilladelse til to drivhuse og to midlertidige container**

**Ejendommen:** Matr.nr. 5i og 4k, Karise By, Karise  
**Beliggende:** Kildevej 23, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 6. marts 2024 modtaget din ansøgning om at landzonetilladelse til lovliggørelse af to drivhuse og to midlertidige container.

#### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af to drivhuse og to midlertidige container.

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. april 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. maj 2024. 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:**

- Begge container fjernes fra ejendommen seneste den 31.12.2025.

*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.

## **Ejendommen**

Ejendommen er en beboelsesejendom med samlet matrikulært areal på ca. 3.769 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 98 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Carport på 50 m<sup>2</sup>

Der udover er der flere bygninger som er opført uden tilladelse på ejendommen:

- Bygning 3: Overdækket terrasse delvis lukket med glas på 33 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Skur på 14 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Drivhus på 4 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Drivhus på 9 m<sup>2</sup>
- Bygning 7: Container på 14 m<sup>2</sup>
- Bygning 8: Container på 14 m<sup>2</sup>

Drivhusene er opført med let konstruktion og glasfacade. Disse er placeret ca. 46 meter fra ejendommens øvrige bygningsmasse. I landzonen skal ejendommens bygningsmasse placeres samlede med maksimalt 20 meters afstand. Som det fremgår af kort 1 er drivhusene placeret længere væk fra ejendommens øvrige bygningsmasse, således at de ikke umiddelbart er i forlængelse af bygningsmassen.

Containeren fremstår med stålfacade i henholdsvis blå og grøn farve. Disse er placeret i forbindelse med ejendommens øvrige bygningsmasse. Containerne bruges til opmagasinering i forbindelse med genopførsel af nedbrændt udhus.



Kort 1 viser bygningers placering på matriklen.

## Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 6. marts 2024 din ansøgning om lovliggørelse af flere drivhuse og containere på ejendommen. Der er flere udhusbygningerne der er opført uden tilladelse men det er kun drivhusene og containerne som kræver både bygge- og landzonetilladelse, hvorimod de andre mindre udhusbygninger blot kræver byggetilladelse. Drivhusene er opført imellem 2008-2009 og containerne er placeret på ejendommen mellem 2022-2023.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- 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.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres. Landskabets dannelsesformer må kun sløres af byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning m.v., hvis en alternativ placering ikke er mulig.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kulturhistorisk bevaringsværdige landskab. Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer skal inddrages som aktiver i planlægningen, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleleværdi.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet omkring Stevns Å og ådalen skal beskyttes. Ådalen udgør et væsentligt delområde i dette karakterområde og er sårbar overfor ændringer, der slører terrænformen og det naturmæssige præg. Karakteren kan således beskyttes ved at understøtte ekstensiv drift som høslæt, græsning mv. på de skrånende ådalssider. Samtidig kan øget tilgroning af ådalen og tekniske anlæg ændre karakteren og forringe tilstanden. Ådalen og dalsiderne skal friholdes for bebyggelse, mens ubenyttede bygninger til områdets gårde og landejendomme med fordel kan fjernes.

## Faxe Kommunes vurdering

Containerner kræver altid forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at udgå bygningsspredning i det åbne land.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er nogen landskabelige hensyn som taler afgørende imod lovliggørelse af containerne da disse er placeret midlertidigt og er placeret umiddelbart tilladelse til bygningsmassen. Drivhusene, som er placeret indenfor det afgrænsede haveareal med cirka 40 meter fra den eksisterende bygningsmasse. Det vurderes ikke at disse har en betydning for det landskabelige hensyn, da de er placeret inden for det afgrænset haveareal og er en let og gennemsigtig konstruktion.

Det vurderes ikke at projektet har en negativ indvirkning på kulturlandskabet grundet midlertidige placering og den ubetydelig landskabelige påvirkning.

Nærmeste Natura 2000 område er ved Vemmetofte Kloster, cirka 4,32 km syd for projektområdet. Grundet afstanden vurderes lovliggørelse af drivhusene og containerne ikke at risikere at have negativ indvirkning på Natura 2000 området.

Ved søgning på [www.arter.dk](http://www.arter.dk) er nærmeste registrerede bilag IV art Stor Vandsalamander, som er set cirka 1,1 km nordøst for ejendommen.

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 grunden den store afstand.

Ejendommen ligger i et område kulturhistorisk bevaringsværdige landskab hvor særligt kirkeomgivelserne vægtes højt. Idet projektet har minimale landskabelige ændringer vurderes dette ikke at projektet har en betydning for det kulturhistorisk bevaringsværdige landskab.

Ejendommens placering i det regionalt geologisk interesseområde ved Tryggevalde hvor landskabets dannelsesformer ikke må sløres af byggeri ved mindre der ikke er alternative placering. Idet containerne er opbevaret midlertidige og drivhusene udgør en let konstruktion vurderer Faxe Kommune at projektet ikke har betydning for det regionale geologiske interesseområde.

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**

Det nedbrændt udhus på ca. 80 m<sup>2</sup> vurderes umiddelbart til at være opført uden tilladelse. Såfremt dette skal genopføres, skal der søges om tilladelse hos de relevante myndigheder hos Faxe Kommune. Der kan søges om byggetilladelse på [www.byggemiljoe.dk](http://www.byggemiljoe.dk)

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
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur  
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](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.