



*Kopi – Original er sendt til ansøger/ejer*

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: 6. august 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-81-24

### **Landzonetilladelse til 70 m<sup>2</sup> garage**

**Ejendommen:** Matr.nr. 20, Lindervold Hgd., Roholte  
**Beliggende:** Præstøvej 153, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 11. april 2024 modtaget din ansøgning om at opførelse af 70 m<sup>2</sup> garage.

#### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opførelse af 70 m<sup>2</sup> garage.

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. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. september 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

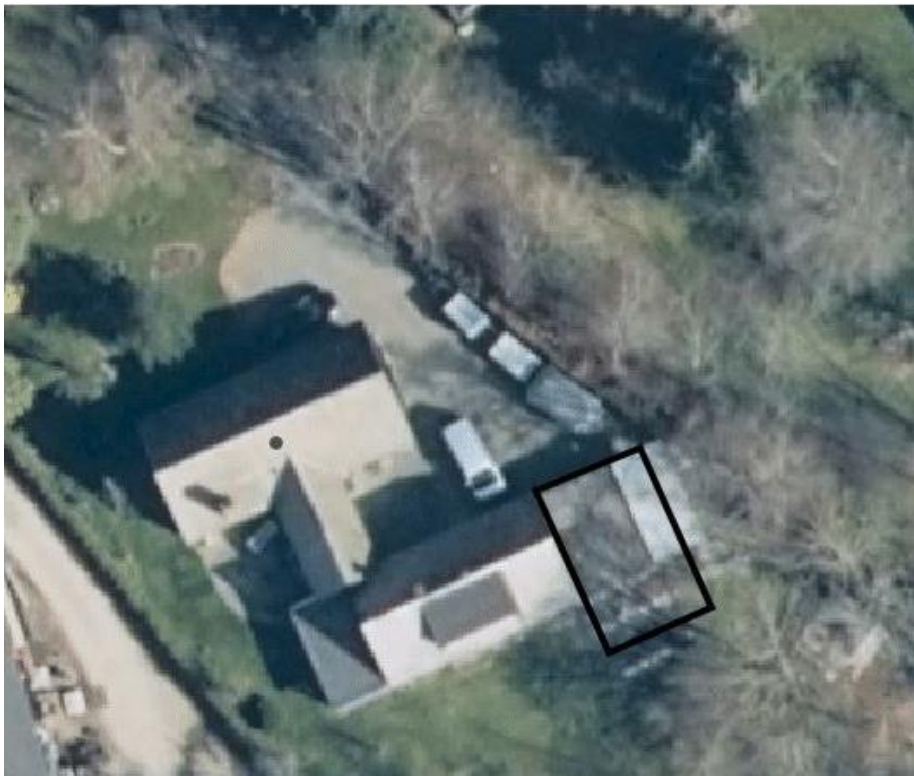
*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:*

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

#### **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune modtog d. 11. april 2024 en ansøgning om at nedrive eksisterende garage og halvtag for at opføre en ny garage på 70 m<sup>2</sup>. Garagen placeres som vist på figur 1.

Garagen bliver 7 meter bred, 10 meter lang og 2,85 meter høj. Den opføres i træ med enten træbeklædning eller Hardieplank. Taget bliver af tagpap.



Figur 1 - luftfoto hvor ny garage er indtegnet med sort rektangel

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1993 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 130 m<sup>2</sup> med samlet boligareal på 213 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Værksted på 90 m<sup>2</sup> med erhvervsareal på 35 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Garage på 24 m<sup>2</sup> (nedrives)
- Bygning 4: Udhus på 15 m<sup>2</sup> (nedrives)



Figur 2 - Udklip fra BBR med bygningsnumre

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”kystlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Kulturhistorisk bevaringsværdi – Præstø Fjord

Ligeledes ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M5 skal vedligeholdes. Baglandet rummer såvel landbrugsejendomme, sommerhusområder og campingplads og særligt den kulturhistoriske udvikling er tæt knyttet til Feddet. Landskabet er præget af landbrugsmæssig anvendelse og den åbne karakter bør opretholdes selvom den visuelle forbindelse til Præstø Fjord visse steder er hindret af sivbevoksning i vandkanten.

Der er løbende sket en udbygning af området, men yderligere bebyggelse skal undgås, ligesom der ikke vil ske yderligere udbygning af sommerhusområdet mod vest. Campingpladsen optager et stort areal og er i højsæsonen en hel lille by. En lokalplan muliggør en beskeden udvikling, som skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Udhusbygninger på over 50 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Garagen kræver derved forudgående landzonetilladelse.

Området er udpeget med flere landskabsudpegninger, som beskriver at området skal søges bevaret og at der skal tages særlige hensyn til landskabet ved tilladelse til nye byggeprojekter.

Faxe Kommune vurderer dog ikke, at en tilladelse til det ansøgte vil forringe oplevelsen af landskabet.

Dette begrundes med, at der er tale om 70 m<sup>2</sup> garage, som erstatter 39 m<sup>2</sup> eksisterende bebyggelse i ejendommens haveareal.

Dertil er der tale om en bygning der max bliver 2,85 meter høj.

Ejendommen ligger i landzonen, men ligger lige opad sommerhusområdet Mosebølle Strandhuse, som ligger imellem Præstøvej 153 og stranden. Derfor vurderer Faxe Kommune også, at tilladelse til garagen ikke vil forringe udsynet til stranden på nogen måde, hvorved formålet med det bevaringsværdige landskab, kystnærhedszonen og udpegning af "kystlandet" heller ikke tilsidesættes ved denne tilladelse.

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.

### **Naboorientering**

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet.

Ejerne af Præstøvej 151 har kommenteret;  
*"Hvis Love og paragraffer i forhold til opførelse af bygning mod naboskel bliver overholdt, har vi ikke yderligere kommentarer."*

Faxe Kommunes svar:

*Forhold vedrørende afstand til skel vil blive behandlet i den endelige byggeansøgning til projektet.*

*Ansøger skal søge om byggetilladelse på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).*

*Hvis ikke projektet kan overholde byggeretten, vil Faxe Kommunes byggesagsafdelingen vurdere om I er part i sagen. Vurderes I at være parter, vil I modtage et nyt høringsbrev.*

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

Der kan ikke forventes landzonetilladelse tilladelse til yderligere udhusareal på ejendommen, da der er over 100 m<sup>2</sup> udhusareal, som er hvad man som udgangspunkt kan forvente tilladelse til på beboelsesejendomme i landzonen.

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

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

- Ejere af Præstøvej 151, 4640 Faxe
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde  
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.