



*Kopi – Original er sendt til ejere*

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: 1. august 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-127-24

## Landzonetilladelse til garage/maskinhal

**Ejendommen:** Matr.nr. 20n, Terslev By, Terslev  
**Beliggende:** Terslevvej 22, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 29. maj 2024 modtaget din ansøgning om at lovliggøre udvidelse af garage.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at lovliggøre udvidelse af 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 1. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. august 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:

*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.*

## Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 29. maj 2024 en ansøgning om lovliggørelse af udvidelse af garagebygning på ovenstående ejendom.

Den eksisterende garage på 43 m<sup>2</sup> er udvidet til i alt 120 m<sup>2</sup>. Der er udvidet for at få plads til opbevaring af maskiner og redskaber til vedligehold af ejendommen og til drift af hobbylandbrug.

Udvidelsen er opført i samme byggestil som den eksisterende garage og i samme højde (cirka 3,6 meter højt).

## Billedmateriale:



Figur 1 - Luftfoto fra 2023



Figur 2 - Luftfoto fra 2024 - i gul cirkel ses tilbygningen. Der ses vest for garagebygningen to blå containere, som efterfølgende er fjernet igen.

## **Ejendommen**

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 11476 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 139 m<sup>2</sup> med samlet boligareal på 183 m<sup>2</sup>. Heraf 36 m<sup>2</sup> indbygget udhus.
- Bygning 5: Garage på 43 m<sup>2</sup> (bygningen der er udvidet)
- Bygning 6: Fritliggende overdækning på 10 m<sup>2</sup> (shelter)
- Bygning 7: Udhus på 9 m<sup>2</sup> (Hønsesus)
- Bygning 8: Drivhus på 8 m<sup>2</sup>
- Bygning 9: Udhus på 13 m<sup>2</sup>
- Bygning 10: Drivhus på 10 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.
- Kirkeomgivelser af kulturhistorisk bevaringsværdi omkring Terslev Kirke
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 - i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås. Terslevs bykant fremstår velafgrænset i mødet med det åbne land, hvilket skal opretholdes. Herudover findes spredte gårde, hvortil nye landbrugsbygninger skal placeres i sammenhæng med de eksisterende bygninger og desuden indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante.

## **Faxe Kommunes vurdering**

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38.

Udvidelsen af den eksisterende garage kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1, da den samlede bygning bliver over 50 m<sup>2</sup> og er til privat formål. Den falder derved ikke under nogle af undtagelsesbestemmelserne.

Der er i dag en del mindre udhusbygninger på ejendommen, men alle på nær Bygning 5 – som er den der er udvidet – er enten drivhuse, hønsehuse eller mindre udhuse som ikke egner sig til opbevaring af biler og maskiner.

Ejendommen ligger indenfor kirkeomgivelserne af Terslev Kirke. Udhuset ligger cirka 430 meter fra Terslev kirke, og der er både bebyggelse og beplantning imellem udhus og kirke.

Grundet placering og udhusets beskedne højde, vurderer Faxe Kommune ikke at en lovliggørelse af udvidelsen af udhuset i det afgrænsede haveareal, har negativ indvirkning på kirkeomgivelserne.

Faxe Kommune vurderer ikke at det samlede udhusareal overstiger hvad der er nødvendigt for, at kunne holde og drive en ejendom af denne størrelse.

Der kan dog ikke forventes tilladelse til yderligere udhusareal på 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.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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

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

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.

Der må ikke drives nogen former for erhverv i bygningen uden forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.

Der kan i fremtiden ikke forventes landzonetilladelse til yderligere udhusareal på ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde  
Landzonemedarbejder

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

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- 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.