

*Kopi – original er sendt til ansøgere*

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

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

Dato: 10. maj 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29549-19

## **Afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til lysthus og hævet terrasse, samt**

### **Lovliggørende landzonetilladelse til udvidelse af sø fra 800 til 1000 m<sup>2</sup> og til en 37 m<sup>2</sup> overdækning.**

**Ejendommen: Matr.nr. 20 Eskilstrup By, Kongsted**  
**Beliggende: Højgårdsvej 8, 4683 Rønende**

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).

Du har den 9. september 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til at udvide en sø på din ejendom. Du har sidenhen den 17. oktober 2019 søgt om lovliggørende byggetilladelse til et drivhus, en overdækning på en driftsbygning, et lysthus og en hævet terrasse. Af disse projekter kræver overdækningen, lysthuset og den hævdede terrasse også landzonetilladelse.

### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed **lovliggørende landzonetilladelse** til udvidelse af en sø på ejendommen fra 800 m<sup>2</sup> til 1000 m<sup>2</sup> og til en 37 m<sup>2</sup> overdækning, der er bygget sammen med bygning 3.

Faxe Kommune giver hermed **afslag** på landzoneansøgningen om lovliggørelse af en hævet terrasse og et lysthus.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Såfremt denne afgørelse ønskes påklaget, er der bagerst i dette dokument vedlagt en klagevejledning. Afgørelsen er den 11. maj 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 8. juni 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

## **Der er ved afslaget til lysthuset og den hævede terrasse lagt vægt på følgende:**

- Den hævede terrasse og lysthuset er placeret cirka 100 meter fra ejendommens øvrige bebyggelse.
- Lysthuset er til privat brug.

### **Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:**

- Anvendelse af sø:
  1. der må ikke opsættes synlige redhuse, foderflåder eller lignende.
  2. der må kun hegnes med et evt. nødvendigt kreaturhegn.
  3. der må ikke fodres i vandhullet eller i en afstand af 3 m fra vandhullet (gælder for søen i sin helhed, altså både for den nye og den gamle del af søen).
  4. søen må ikke anvendes til "Put and take"-fiskeri.
  5. der må ikke udsættes andefugle, fisk, krebs eller andre dyrearter.
  6. der må ikke ske indvinding af overfladevand fra vandhullet.
- Beplantning omkring sø:
  1. der må ikke tilplantes syd og vest for søen/vandhullet i en afstand af mindst 10 m fra vandhullet.
  2. der må ikke tilsås med andet end almindeligt græsfrø i en afstand af 10 m fra vandhullet.
  3. der må ikke udsættes planter i vandhullet.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Sideløbende med denne tilladelse gives der også dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til udvidelse af søen og etablering af badebroen.*

*Efter klagefristens udløb, vil ansøgningen om byggetilladelse blive behandlet, hvad angår drivhuset og overdækningen på laden (bygning 3).*

*Efter klagefristens udløb vil du ligeledes modtage et varsel om påbud om at fjerne den hævede terrasse og lysthuset.*

### **Redegørelse for sagen**

I 2005 blev der givet landzonetilladelse til at etablere to søer/vandhuller på hver 1000 m<sup>2</sup> på din ejendom.

Af luftfotos kan det ses, at den sø, som denne tilladelse omhandler, graves imellem år 2006 og 2008. Søen graves med en størrelse på cirka 800 m<sup>2</sup>.

I 2013 udvides søen med yderligere 200 m<sup>2</sup> og der opføres i samme forbindelse et lysthus, en hævet terrasse og en badebro i tilknytning til den nye del af søen. Du har oplyst, at arealet er vandlidende, og at du har udvidet søen, fordi den oprindelige sø ikke viste sig at være stor nok.

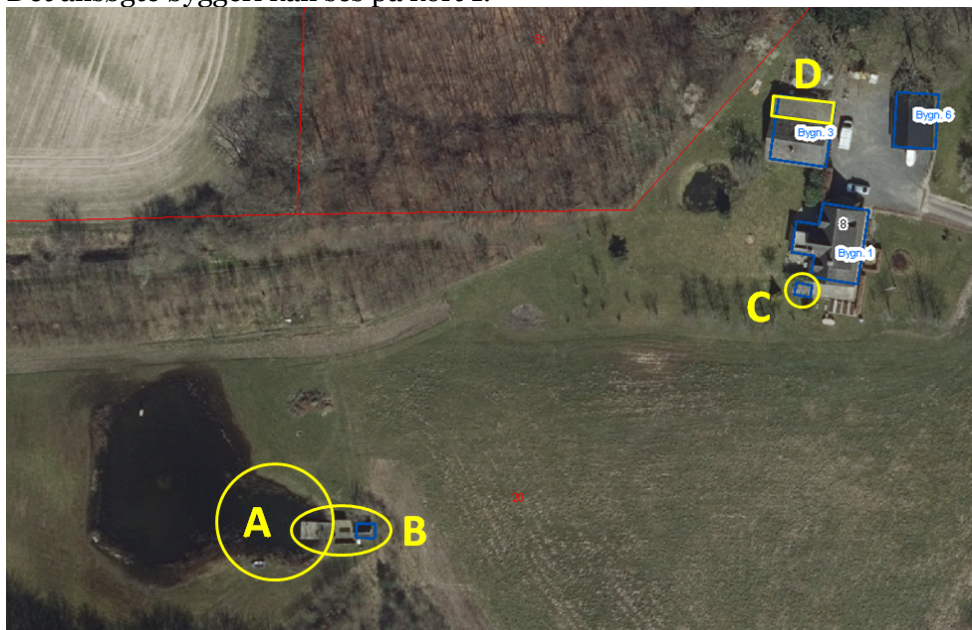
Da søen blev udvidet, efter at den oprindelige landzonetilladelse fra 2005 udløb, så kræver udvidelsen af søen en ny landzonetilladelse, selvom der oprindeligt blev givet tilladelse til en sø på 1000 m<sup>2</sup>. Udvidelsen kræver samtidig en dispensation fra naturbeskyttelsens § 3. Denne lov beskytter alle søer over 100 m<sup>2</sup> mod tilstandsændringer, fra det øjeblik der har etableret sig et naturligt dyre- og planteliv i søen.

Lysthuset og den hævede terrasse kræver ligeledes landzonetilladelse, da byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens øvrige bygninger. Badebroen opfattes ikke som byggeri der kræver landzonetilladelse. Denne behandles derfor kun efter naturbeskyttelseslovens § 3 i den medsendte afgørelse.

Det ansøgte drivhus kræver ikke landzonetilladelse, da man uden landzonetilladelse kan opføre et drivhus på op til 50 m<sup>2</sup>, hvis det opføres i tilknytning til boligen på ejendommen<sup>1</sup>.

Den ansøgte overdækning på laden (bygning 3) kræver en landzonetilladelse, selvom overdækningen i sig selv ikke er større end 50 m<sup>2</sup>. Det skyldes, at man, hvis to bygninger bygges sammen skal se på, om bygningens samlede areal er større end 50 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte byggeri kan ses på kort 1.



Kort 1: Kortet viser en del af ejendommen Højgårdsvej 8. Med A er vist udvidelsen af søen, med B er vist badebro, hævet terrasse og lysthus, med C er vist drivhuset, som ikke kræver landzonetilladelse og med D er vist overdækningen på siden af laden (bygning 3)

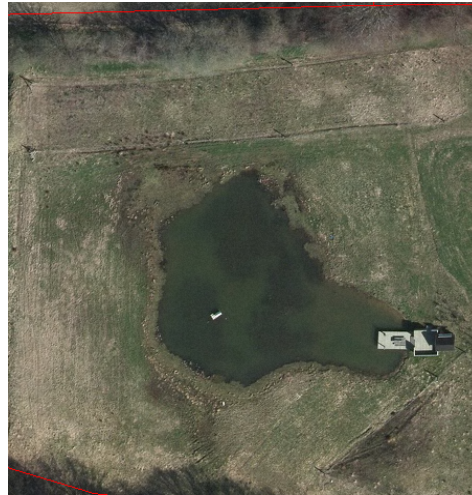
Søens størrelse før og efter udvidelsen kan ses af kort 2 og 3.

---

<sup>1</sup> Planlovens § 36 stk. 1 nr. 8 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020)



Kort 2: Søen før udvidelsen (2008)



Kort 3: Søen efter udvidelsen (2013)

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 7,3 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 245 m<sup>2</sup>
- Bygning 3 – Lade på 108 m<sup>2</sup>
- Bygning 6 – Udhus på 84 m<sup>2</sup>

Matriklen, hvorpå ejendommens bygninger og søen med lysthuset er placeret, ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt til:

- Friluftsområde
- Område til potentiel ny natur
- Større sammenhængende landskab (en del af området ”højlandet”)
- Særligt bevaringsværdigt landskab

Der ud over er der på ejendommen:

- Søer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3
- Beskyttede sten- eller jorddiger mod skovene både syd og nord for ejendommen.
- Skovbyggelinje på 300 meter kastet af skovene Gavevænge og Tingerup Tykke.

Ovenstående udpegninger har ikke betydning for denne konkrete sag.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Dette afsnit er opdelt med selvstændige vurderinger for henholdsvis A:udvidelse af søen, B: Hævet terrasse og lysthus ved søen og C: Overdækning på siden af laden.

#### A: Udvidelse af søen

Faxe Kommune gav oprindeligt tilladelse til en sø på 1000 m<sup>2</sup>. Faxe Kommune vurderer derfor, at udvidelsen af søen til en størrelse på 1000 m<sup>2</sup> kan tillades. For den nye del af søen gælder stort set samme vilkår for søens anvendelse og beplantning, som er gældende for den gamle del af søen. Der er foretaget følgende ændringer:

- Vilkår om beplantning er forenklet, så der er færre vilkår.

- Vilkåret om afstand fra søen til fodring er skærpet fra de oprindelige 3 meter til 10 meter. Vilkåret om afstand fra fodring til søer skyldes, at næringen fra foderet har en negativ påvirkning på søers vandkvalitet samt dyre- og planteliv. Derfor stiller Faxe Kommune ved ansøgninger om, nye søer i dag vilkår om, at der ikke må fordres i en afstand af mindst 30 meter fra kronekanten. Ud fra denne viden om fodringens påvirkning af søerne finder Faxe Kommune derfor, at det oprindelige vilkår med en afstand på 3 meter er for lidt til at sikre naturkvaliteten i søen. Vilkåret er derfor skærpet til en afstand på 10 meter, som gælder for søen i sin helhed.

Vilkårene fremgår i deres helhed tidligere i denne afgørelse under afsnittet ”vilkår”.

#### B: Hævet terrasse og lysthus

Faxe Kommune vurderer, at både den hævede terrasse og lysthuset er ”byggeri”, som kræver landzonetilladelse. Lysthuset er en regulær bygning, mens terrassen er hævet 0,5 meter over terrænet og har læsider på siderne. Begge dele syner derfor som byggeri i landskabet. Byggeriet ligger cirka 100 meter fra stuehuset på ejendommen.

Et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er, at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Planklagenævnet, der er øverste myndighed på området, formulerer det således:

*”Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglene.*

*Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).*

*I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.”*

Da der i denne sag er tale om et privat lysthus langt fra ejendommens øvrige bygninger, ser Faxe Kommune ikke, at der er særlige hensyn der taler for at afvige fra den generelle praksis. Faxe Kommune vurderer derfor, at lysthuset og den hævede terrasse ikke kan lovliggøres. Denne afgørelse vil derfor blive efterfulgt af et varsel om påbud om at fjerne byggeriet (såfremt afgørelsen ikke bliver påklaget).

#### C: Overdækning på siden af laden.

Da overdækningen har en begrænset størrelse, da den er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og da udhusarealet på ejendommen ikke væsentligt overstiger 100 m<sup>2</sup> samlet set, så vurderer Faxe Kommune, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til overdækningen. Overdækningen er placeret tæt på skovbrynet til Tingerup

Tykke, men byggeriet kommer ikke væsentligt tættere på skovbrynet, end bygning 3 i forvejen er.

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

Faxe Kommune beklager i øvrigt den lange sagsbehandlingstid.

Med venlig hilsen

**Nanna Moesgaard**  
Landzonesagsbehandler

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>2</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.

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

---

<sup>2</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.