



Sendt til ejendommens ejer

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: 56 20 37 53  
Mail: [snrfo@faxekommune.dk](mailto:snrfo@faxekommune.dk)

Dato: 10-04-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29700-18

## Lovliggørende landzonetilladelse til overdækning og carport

**Ejendommen:** Matr.nr. 9b Levetofte By, Øde Førsløv  
**Beliggende:** Levetoftevej 20, 4690 Haslev

Du har den 4. december 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en række udhusbygninger på ovenstående ejendom.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en tilbygning på 14 m<sup>2</sup> til ejendommens bygning 2, og to tilbygninger på henholdsvis 11 m<sup>2</sup> og 30 m<sup>2</sup> til ejendommens bygning 3.

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 10. april 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 8. maj 2019. 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.: 56203030.*

*Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlernes, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.*

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1710 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamilieshus på 148 m<sup>2</sup>
- Bygning 2 – Garage på 40 m<sup>2</sup> (Benyttes som vaskerum/bryggers)
- Bygning 3 – Udhus på 24 m<sup>2</sup>



Der er søgt om at få lovliggjort en række tilbygninger til de eksisterende udhuse og et enkelt fritliggende udhus. Ejendommens bygninger inklusiv dem der skal lovliggøres kan ses på kort 1.



**Kort 1 – Kortet viser ejendommen Levetoftevej 20. De eksisterende lovlige bygninger er markeret med blå rammer og "Bygn. 1-3". De bygninger, der skal lovliggøres, er markeret med gule rammer og bogstaverne A-D.**

Bygning A – er en dobbelt carport på 30 m<sup>2</sup>. Bygningen er 6 meter bred, 5 meter lang og 2,6 meter høj. Siderne er åbne, mens taget er af stålplader. Af luftfoto kan det ses, at bygningen er opført i to etaper. Den østlige halvdel ind mod naboen ses første gang i 2008, mens den vestlige halvdel ses opført i 2017. Bygningen benyttes til bilerne på ejendommen, da garagen (bygning 2) benyttes som vaskerum/bryggers.

Bygning B – er et mindre haveskur på 11 m<sup>2</sup>. Bygningen er 5 meter lang ind mod bygning 3, mens den på det bredeste sted ind mod naboen er 3,7 meter bred. På det højeste sted er bygningen 2,4 meter høj. Taget er af stålplader, mens siderne er af træ og trådhegn. Bygningen benyttes til opbevaring.

Bygning C – er en overdækning på 14 m<sup>2</sup>. Bygningen er 4 meter lang, 3,5 meter bred og 2,2 meter høj. Siderne er åbne mens taget er klare plader. Bygningen er ifølge ejer opført i 2002, og den benyttes til tørring af tøj.

Bygning D – er et haveskur på 42,5 m<sup>2</sup>. Da bygningen er mindre end 50 m<sup>2</sup> og den ligger i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen, kræver den ikke landzonetilladelse. Denne bygning behandles derfor ikke nærmere i denne tilladelse.



På ejendommen er der i øvrigt etableret en ekstra indkørsel fra Levetoftvej til carporten (Bygning A). Denne blev lovliggjort af Faxe Kommune den 7. januar 2019.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Det er områder, hvor kommunen skal tage særlige hensyn til landbrugenes muligheder for fortsat drift og udvidelse. Samtidig ligger ejendommen i landsbyen Levetoft. Landsbyen er godt afgrænset ud mod det omkringliggende landskab og indeholder bygninger med meget varieret byggestil.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i området "1 – Teestrup issølandskab med morænebakker, delområde M1.

### **Faxe Kommunes vurdering**

I landzonen kræver det ikke landzonetilladelse at opføre mindre udhuse, drivhuse og lignende, hvis disse er under 50 m<sup>2</sup> og opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. Af denne grund kræver bygning D ikke landzonetilladelse.

De andre bygninger som ønskes lovliggjort er alle isoleret set under 50 m<sup>2</sup>. Da bygningerne er opført som tilbygninger til henholdsvis bygning 2 og bygning 3, bliver de samlede udhusbyggerier dog over 50 m<sup>2</sup>. Bygning 2 med tilbygningen C bliver således sammenlagt 54 m<sup>2</sup> mens bygning 3 med tilbygningerne A og B sammenlagt bliver 65 m<sup>2</sup>.

Faxe Kommune vurderer, at de tre tilbygninger A, B og C kan lovliggøres, da de vurderes at have en minimal landskabelig effekt. Det skyldes dels, at ejendommen er placeret centralt i en landsby, at de ikke bryder med landsbyens afgrænsning og at de enkelte udhuse ikke har en dominerende højde eller størrelse. I øvrigt er den eksisterende garage på ejendommen er taget i brug som vaskerum, hvilket normalt er en funktion som hører til som en del af boligen. Som erstatning er der i stedet er opført en carport til ejers biler.

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.

Der gøres opmærksom på, at udhusmængden på ejendommen har nået grænsen for, hvor meget udhusareal der kan forventes tilladelse til på en beboelsejendom i landzone. Der kan derfor ikke forventes tilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen har underordnet betydning for naboerne. Det skyldes, at der er tale om mindre byggeri, der har eksisteret i en længere årrække uden at blive påklaget.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort  
Landzonesagsbehandler



## 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.

