



Kopi  
Original sendt til ejendommens 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: 27. september 2023

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-10764-23

## Landzonetilladelse til garage med anneks på 1. salen

**Ejendommen:** Matr.nr. 12aa, TEESTRUP BY, TEESTRUP  
**Beliggende:** Teestrup Enghave 14, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 16. maj 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af garagebygning med anneks på 1. salen.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til den ansøgte garagebygning med anneks på 1. salen.

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 27. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. oktober 2023. 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:

- Det indrettede køkken på 1. salen i bygningen skal fjernes senest den 15. januar 2024. Dette skal dokumenteres med fotos, som skal sendes til Faxe Kommune på [landzone@faxekommune.dk](mailto:landzone@faxekommune.dk)
- Der må ikke senere indrettes køkken i den nye garagebygning på et senere tidspunkt.
- Landzonetilladelsen tinglyses i henhold til planlovens § 55 for ejers regning.

*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.

*Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet umiddelbart efter, at klagefristen på denne landzonetilladelse udløber.*

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)

## Redegørelse for sagen

Du har oprindeligt ansøgt om lovliggørelse af indretning af en lejlighed på 1. sal i en garagebygning på ejendommen Teestrup Enghave 14.

Garagebygningen er nyopført men placeret samme sted som en tidligere garagebygning på ejendommen, der er nedrevet. Du har ikke i forbindelse med nedrivning og genopførelse af bygningen søgt om landzone- og byggetilladelse.

Faxe Kommune har i den forbindelse gjort dig opmærksom på, at:

- Da bygningen har været revet ned og er blevet genopført, så er der reelt tale om en ny bygning. Det er derfor hele bygningen der kræver landzone- og byggetilladelse og ikke kun indretning af lejligheden.
- At der ikke efter praksis kan gives landzonetilladelse til at opføre en ny bygning til en bolig nr. 2 på beboelsesejendomme i landzonen. Du kan derfor ikke forvente tilladelse til en lejlighed på 1. sal i garagebygningen.
- At der efter praksis og efter en konkret vurdering af den enkelte ejendom kan gives tilladelse til at indrette anneks/værelser i bygninger der ligger i tilknytning til boligen på ejendommen under forudsætning af, at værelserne ikke kan fungere som en selvstændig bolig. Dette forudsætter som reglen, at der ikke indrettes køkken i annekset.

Placeringen af den opførte garagebygning er markeret med gult på kort nedenfor:



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Teestrup Enghave 14 og bygningerne på denne. Med gult er vist den garagebygning, som sagen omhandler.

Fotos af garagebygningen ses nedenfor.



Garagebygningen set fra øst mod vest



Garagebygningen set fra vest mod øst.

Den nye garagebygning er 17 meter lang og 7 meter bred. Den samlede højde fra jordoverfladen 6,4 meter. Bygningens grundplan er 119 m<sup>2</sup> og består af garage, et toilet og to disponible rum. 1. salen er på ca. 72 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 9056 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamilieshus på 168 m<sup>2</sup>
- Bygning 3 – Værksted på 626 m<sup>2</sup> (Erhverv indrettet i overflødiggjort landbrugsbygning)
- Bygning 4 – Garage på 105 m<sup>2</sup> fra 1937 (Den bygning der er nedrevet og erstattet).

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.
- Oversvømmelsesrisiko fra Søbækken nord for ejendommen.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her skal byggeri holdes samlet og den øst-vestgående struktur i landskabet skal opretholdes.

## Faxe Kommunes vurdering

### Garagen

I landzonen kan man ikke nødvendigvis få tilladelse til at nedrive et udhus og opføre et nyt til erstatning med cirka samme størrelse og placering. Det skyldes planlovens fokus på at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, at forbeholde det åbne land for landbruget og et fokus på at udnytte de eksisterende bygningsmæssige kvaliteter.

Når kommunen skal vurdere, om vi alligevel kan give tilladelse, skal vi følge den praksis, som fastsættes af Planklagenævnet. Om nedrivning og nyopførelse af udhusbygninger skriver Planklagenævnet blandt andet:

*”I forhold til genopførelse af driftsbygninger, udhuse eller lignende bygninger er der ikke en almindelig hovedregel om at tillade, at der genopføres sådanne bygninger med et areal svarende til det, der nedrives. Det forhold, at der nedrives tidligere driftsbygninger mv. på en ejendom, kan dog efter omstændighederne og til en vis grad indgå i en konkret vurdering af, om der bør gives tilladelse til at opføre nyt byggeri. I vurderingen indgår, om der er sammenhæng mellem nedrivningen og nyopførelsen for så vidt angår størrelse og placering samt i særlige tilfælde udformning.”*

Som hovedregel skal kommunerne i landzone også give afslag på udhusbygninger der er større end 100 m<sup>2</sup>. Således skriver Planklagenævnet om udhuse:

*”Efter hidtidig praksis kan der normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m<sup>2</sup>. Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m<sup>2</sup>, medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.”*

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives lovliggørende tilladelse til den opførte garage, da den er opført med samme placering og næsten samme størrelse og udformning som den tidligere garage på ejendommen. Garagen ligger således tæt på ejendommens bolig og naturligt placeret vinkelret på denne som en klassisk landbrugslænge. Bygningen er opført umiddelbart efter, at den gamle garage er nedrevet, og der har således ikke været en længere periode uden udhusarealet på ejendommen. I tilgift er den opførte garage det eneste private udhusareal på ejendommen, da bygning 3 er lovligt indrettet til erhverv. Der er samtidig ikke nogen landskabelige udpegninger på ejendommen der taler imod det ansøgte.

### Anneks på 1. salen

I landzonen kan man uden landzonetilladelse til- og ombygge sit helårshus op til et etageareal på 500 m<sup>2</sup>. I nogle tilfælde giver det dog bedre mening for ejere at opføre ekstra boligkvadratmeter i andre eksisterende bygning eller i en ny bygning. Der kan ikke efter Planklagenævnets praksis gives landzonetilladelse til at opføre en ny ekstra bolig på beboelsesejendomme i landzonen. Derfor skal sådanne ekstra boligkvadratmeter i en selvstændig bygning indrettes, så de ikke kan fungere som en selvstændig bolig, men så de er afhængige af og ligger i tilknytning til den eksisterende bolig. De skal også størrelsesmæssigt være væsentligt mindre end selve boligen.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til at 1. salen på den opførte garagebygning kan tages i brug til et anneks på cirka 72. m<sup>2</sup>, da Faxe Kommune også kunne have tilladt et mindre selvstændigt anneks på ejendommen. Her er det landskabeligt mere fordelagtigt, at anneksset indrettes i en allerede eksisterende bygning. Faxe Kommune har taget med i vurderingen, at den nye garage svarer cirka til den gamle i størrelse og placering, at den ligger i umiddelbar tilknytning til selve huset på ejendommen og at ejendommen er spildevandskloakeret, så det ekstra toilet og bad kan tilsluttes offentlig kloak.

Ifølge ansøgningsmaterialet er der allerede indrettet køkken på 1. salen. Et køkken vil gøre, at 1. salen kan anvendes som en selvstændig bolig, hvilket Faxe Kommune vurderer, ikke kan tillades i den nyopførte garagebygning. Derfor er der i denne afgørelse fastsat et vilkår om, at det opsatte køkken skal fjernes og dette skal dokumenteres over for Faxe Kommune senest 15. januar 2024. Der er ligeledes sat vilkår om, at der ikke senere må opsættes køkken i bygningen, hvilket tinglyses 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 modtaget en kommentarer fra en nabo, der støtter op om projektet.

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

Faxe Kommune gør opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til yderligere udhus på ejendommen, der vil kræve landzonetilladelse.

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

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

- Ejendommens øvrige ejer
- Ejer af Teestrup Enghave 9
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve  
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.