



*Kopi – Original er sendt til ejer*

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

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

Dato: 24. maj 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-84-24

## **Landzonetilladelse til statusændring fra sommerhus til helårsbolig, samt lovliggørelse af hestestald på 65 m<sup>2</sup> & Dispensation fra skovbyggelinje naturbeskyttelseslovens § 17**

**Ejendommen: Matr.nr. 58 Skuderløse By, Teestrup**  
**Beliggende: Stoksbjergvej 32, 4690 Haslev**

Faxe Kommune har den 20. marts 2021 modtaget din ansøgning om statusændring fra sommerhus til helårsbolig, samt lovliggørelse af hestestald.

Derudover ligger bygningerne indenfor skovbyggelinjen kastet af Hesede Skov.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til statusændring fra sommerhus til helårsbolig, samt lovliggørelse af hestestald 65 m<sup>2</sup>.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

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).

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At staldbygningen ikke må benyttes til erhvervsmæssigt dyrehold efter lovens til enhver tid gældende definition. Den nuværende grænse for heste er på maksimalt 4 heste.<sup>1</sup>

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 24. maj 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. juni 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

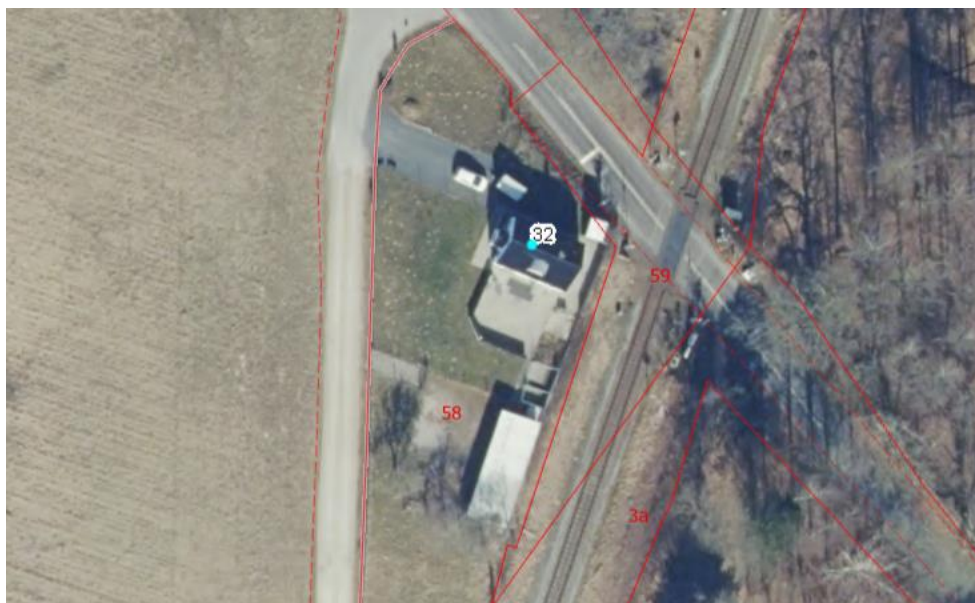
*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:*

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Der er *ikke* søgt byggetilladelse til skuret, stalden eller omregistrering til helårshus. Dette skal søges på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Henvendelse vedr. denne kan rettes til naturafdelingen, tlf. 56203000. Dispensation fra åbeskyttelseslinjen meddeles samtidig med denne tilladelse.

*Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal ansøges gennem [www.bygogmiljo.dk](http://www.bygogmiljo.dk).*

### **Redegørelse for sagen**

Ejendommen er en sommerhus med et matrikulært areal på ca. 2049 m<sup>2</sup> jf. Ejendommen ligger tæt op af jernbanen ved en overgang, og boligen har tidligere fungeret som ledvogterbolig. Ejendommen ligger højt i landskabet, omkranset af skov i sydlig og nordlig retning. Der er ansøgt om flere forhold, så redegørelsen er opdelt i mindre afsnit.



*Kort 1: Luftfoto fra 2022. Ved nr. 32 ses huset, syd for (hvidt tag) ses staldbygningen.*

---

<sup>1</sup> Kommunen kan oplyse om den pågældende definition

### Statusændring fra sommerhus til helårsbolig

Der er ansøgt om at ejendommen ændrer status fra sommerhus til helårsbolig, da ejer ønsker, at huset opnår flexstatus. Huset er en tidligere ledvogterbolig, og har indtil 2010 haft status af helårsbolig. I 2012 er huset blev istandsat. Ejendommen ligger i landzonen, der er over 500 m til nærmeste nabo, og ligger således ikke i et område, der har karakter af sommerhusbeboelse. Flexstatus behandles hos byggesagsteamet efter denne afgørelse er meddelt.

### Stald

I 2013 er der blevet opført en stald. Den måler 13 m x 5 m (65 m<sup>2</sup>) og er udført med sider i krydsfiner og taget i trapezplader. Stalden er monteret på jordspyd og er uden bund. Ejer bruger ejendommen i weekender og i ferier, hvor hun har sine heste med ned. Der er 1-2 heste på ejendommen ad gangen.

### Brændeskur

På ejendommen ligger også et brændeskur på 6 m<sup>2</sup>. Skuret er under 50 m<sup>2</sup>, og opført i tilknytning til stuehuset, hvorfor denne ikke kræver landzonetilladelse. En del af skuret står dog på Banedanmarks areal, hvorfor kommunen har været i kontakt med Banedanmark. De oplyser ” Et løsningsforslag kunne derfor være, at kommunen gør naboen [red.: *ejer af Stoksbjergvej 32*] opmærksom på at sikre, at brændeskuret ikke må ligge på banearealet.

Ansøger/ejer har tilkendegivet, at hun vil fjerne den del af brændeskuret der står på Banedanmarks areal.

Det er ansøgers/ejers ansvar, at dette bliver gjort.

### BBR

Iflg. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – sommerhus, opført i 1877 på 51 m<sup>2</sup>. Der er ansøgt statusændring af denne bygning.
- Bygning 4 – udhus, opført i 2011 på 22 m<sup>2</sup>. Udhuset er dog revet ned i 2017 baseret på luftfoto

### Udpegninger i kommuneplanen 2021

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Naturbeskyttelsesområde

Herudover ligger ejendommen inden for åbeskyttelseslinjen kastet af Suså. Dispensation fra åbeskyttelseslinjen meddeles samtidig med denne afgørelse.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes

landskabskarakteranalyse. Her gælder at landskabet skal beskyttes. Det kuperede landskab, der dels træder ud som et højereliggende bakke drag, dels rummer store skovområder, byder på væsentlige landskabsoplevelser. Også her er herregårdspræget tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udskæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. Skovens afgrænsning mod nordøst markerer det markante bakke drag og skal så vidt muligt bevares.

### **Faxe Kommunes vurdering**

#### Statusændring fra sommerhus til helårsbolig

Ejendommen ligger i landzonen, dvs. et område, som ikke er udlagt til sommerhusområde og er egnet til helårsbeboelse. Der er over 500 m til nærmeste nabo, og området bærer ikke præg af sommerhusområde. Huset har tillige haft status af helårsbolig indtil statusændringen i 2010. Der er ikke landskabelige eller planmæssige forhold, der taler imod statusændringen til helårsbolig.

#### Stald og saddeledepot

Stalden er opført i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, og udgør 65 m<sup>2</sup>. Det samlede udhusareal på ejendommen er 71 m<sup>2</sup>, og overstiger således ikke hvad man normalt har lov til i landzonen. Lovliggørelse af stald har ikke betydning for udsigtskiler eller for skovbrynets fauna og flora.

### **Natura 2000**

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 163 ”Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose” er beliggende 130 m. fra projektområdet.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de sjældne naturtyper højmose og indlandssalteng, samt tykskallet malermusling. Holmegårds Mose, som danner kernen i Natura 2000-området østlige del, er Østdanmarks største højmose. Inden for dette område findes desuden en særlig stor andel af det samlede areal med skovbevokset tørvemose og kildevæld inden for kontinentale biogeografiske region.

Der er registreret pigniserling i den del af Suså, som ligger nærmest ejendommen. Derudover er der registreret levesteder for rørdrum ca. 775 m. fra ejendommen.

Vi vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagende på grund af projektets meget lokale påvirkning og afstanden til Natura 2000-området.

### **Bilag IV-arter**

Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over beskyttelseskrævende dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Disse arter er beskyttet både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. For bilag IV-arter skal det sikres, at det ansøgte projekt ikke

forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområder.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i det nærliggende område omkring ejendommen. Det er dog vores vurdering, at der med stor sandsynlighed findes flagermus i Hesede Skov øst for jernbanen. Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, hvor de primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen. Derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. Flagermus fouragerer primært langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn.

Da der ikke sker ændringer af potentielle yngle- eller rasteområder, er det vores vurdering at der ikke vil ske en forringelse af den økologiske funktionalitet i området.

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. En nærmere beskrivelse af dette kan findes i afgørelsen om dispensation fra åbeskyttelseslinje.

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

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

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

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på [faxe@museerne.dk](mailto:faxe@museerne.dk). Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

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.

Med venlig hilsen  
Morten Bonde  
Landzonesagsbehandler

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

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

## **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 11. 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>

---

<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.