



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev  
Telefon: 56 20 30 00

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 - Haslev

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

Dato: 05-07-2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29672-23

## Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til en 17 m høj pylon ved Stop 37 servicecenter

**Ejendommen: Matr.nr. 3a Kongsted-Borup By, Kongsted**

Faxe Kommune har den 21. april 2024 modtaget en ansøgning om opførelse af en 17 meter høj skiltepylon ved servicecenteret Stop 37, ved Kongsted Borup landsby.

Etablering af en høj skiltepylon i tilknytning til servicecenteret er som udgangspunkt i overensstemmelse med lokalplan 1200-34 fra 2012.

Den konkrete placering, højde og bredde af pylonen afviger dog fra lokalplanen og kræver derfor dispensation fra lokalplan 1200-34, samt en ny landzonetilladelse.

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).

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 1200-34 til at:

- Opsætte en 17 m skiltepylon med en placering og udformning i henhold til bilag 1 - situationsplan og bilag 2 - udførelse af pylon.

Bilag 1 og 2 findes bagerst i denne afgørelse.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1 og § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 3 år<sup>1</sup>.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 5. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den **2. 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:

- At pylonen opføres i kote 46,90 eller lavere målt fra overkanten af pylonens fundament.
- At pylonen erstatter den 12 m høje pylon der er muliggjort med lokalplan 1200-34 "Hotel og servicecenter ved Stop 37, Kongsted-Borup", fra 2012.

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

- Tilladelse efter Naturbeskyttelseslovens §21 til skiltning i det åben-land. Vejdirektoratet er myndighed på denne strækning.

<sup>1</sup> Planlovens § 56 stk. 1

- Tilladelse til at placere en del af pylonens fundament inden for det tinglyste vejbyggelinieareal langs statsvejen Ny Næstvedvej. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i henhold til gældende deklaration.
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

I øvrigt er ejer selv ansvarlig for, at søge og opnå tilladelser såfremt dette måtte være påkrævet i henhold til gældende lovgivning.

## Redegørelse for sagen

### Baggrund

I 2012 vedtog Faxe Byråd lokalplan 1200-34 for et "Hotel og servicecenter ved Stop 37, Kongsted-Borup".

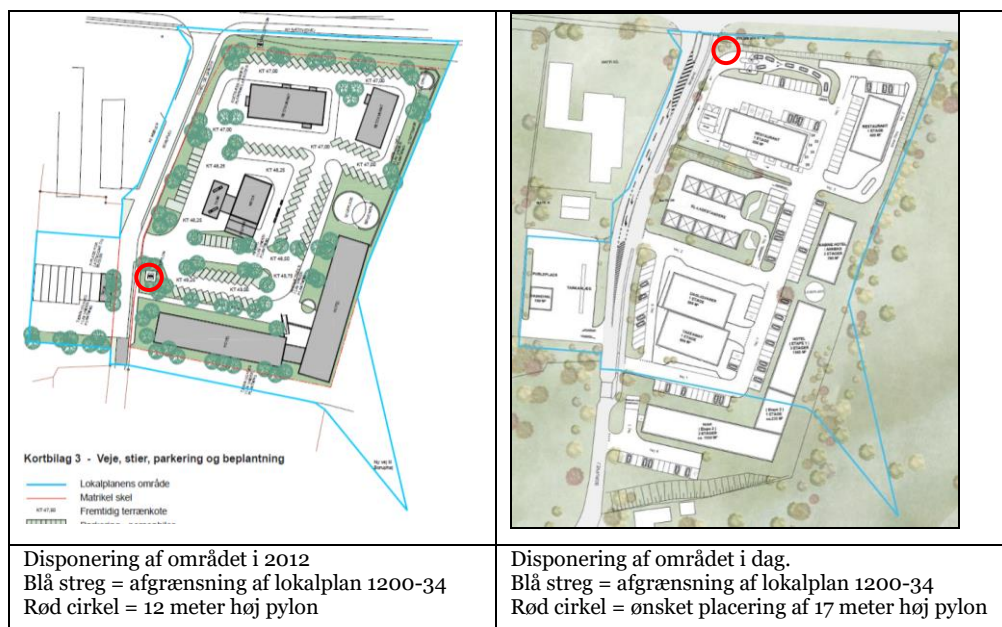
I 2021 købte Maycon arealerne inden for planområdet med henblik på at realisere projektet. Maycon ønskede en anden disponering af planområdet, samt at inddrage arealer uden for planområdet i projektet.

I januar 2023 blev der meddelt landzonetilladelse til en ændret disponering af byggemulighederne inden for afgrænsningen af den gældende lokalplan 1200-34.

### Skiltepylon

Lokalplan 1200-34 giver mulighed for, at der kan opsættes en op til 12 meter høj og 2 meter bred skiltepylon i tilknytning til virksomheden og med en placering som vist nedenfor. Placeringen ligger ca. i kote 51.

Med ansøgning af 21. april 2024 ønsker bygherre at opsætte en 17 meter høj og 3 meter bred skiltepylon på bygherres areal ved krydset Borupvej/Ny Næstvedvej. Den nye placering ligger i kote 46.90 målt fra overkanten af pylonens fundament.



## Forhold til kommuneplan 2021

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

Nationalt eller regionalt **geologisk interesseområde**, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres. Det geologiske område hedder Kalkflagernes Land. Her vil man gerne bevare særligt blottede kalklag. Området her er dog meget afgrænset og er omgivet af bebyggelse og

tekniske anlæg. De geologiske interesser er derfor ikke synlige hverken på det pågældende areal eller i en større sammenhæng i landskabet.

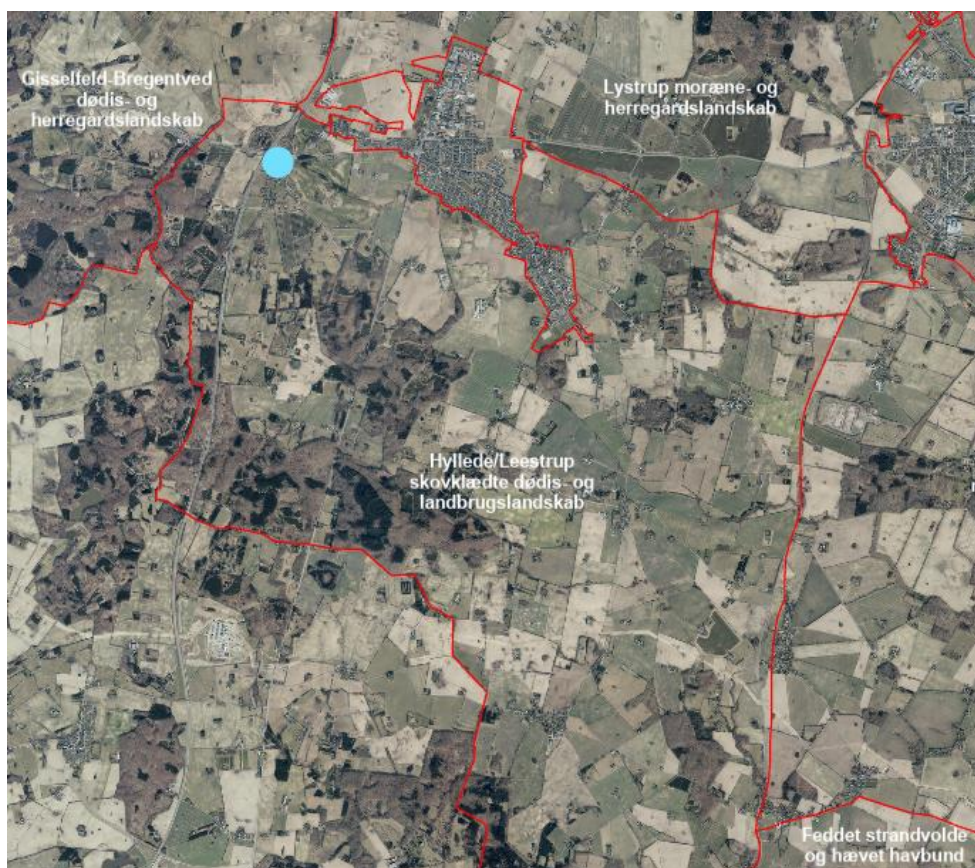
En del af det **store sammenhængende landskab "Højlandet"**, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer. Området er omgivet af tekniske anlæg og bebyggelse. Det sammenhængende landskab kan derfor ikke erkendes, hverken på det pågældende areal eller i en større sammenhæng.

**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.

Det beskyttede landskab er en del af karakterområdet *Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab* i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Landskabskarakteren i dette område er i høj grad knyttet til det ensartede, kuperede terræn, der ligger som et højtliggende og markant bakkeparti. Helt konkret ligger arealet i delområde M1 hvor landskabet er præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej.

Landskabskarakteranalysen opstiller en række anbefalinger til blandt andet bebyggelsesstruktur: [...] *Det er væsentligt, at grænsen mellem by og land er tydelig og ikke forringes ved eventuelle projekter i udkanten af landsbyerne eller i de tilstødende byområder ved Rønnede-Kongsted.*



Kort 1 viser karakterområdet og projektområdet er markeret med blåt.

## Faxe Kommunes vurdering

Lokalplan 1200-34 for et *Hotel og servicecenter ved Stop 37, Kongsted-Borup*, fra 2012, giver mulighed for en op til 12 meter høj skilte pylon med en placering tæt på det dengang planlagte hotel. Den angivne placering ligger ca. i kote 51.

Max højden på pylonen i lokalplan 1200-34 var blandt andet fastsat ud fra at højden på det tilstødende hotel, som ikke måtte overstige 12 meter.

Pylonens omfang og placering skulle dengang, som i dag, godkendes af Vejdirektoratet.

Med ansøgning af 21. april 2024 ønsker bygherre at opsætte en 17 meter høj og 3 meter bred skiltepylon på bygherres areal ved krydset Borupvej/Ny Næstvedvej. Den nye placering ligger i kote 46.90 målt fra overkanten af pylonens fundament.

Topkoten på den 12 meter høje pylon, der er muliggjort med lokalplan 1200-34 ville være kote 63, mens topkoten på den ansøgte 17 meter høje pylon bliver 64.

I brev af 7. august 2018 udtalte Vejdirektoratet følgende på baggrund af et tidligere fremsendt projekt:

*”Det er Vejdirektoratets vurdering, at en pylon på maksimalt 17 meter (inkl. fundament og til højeste punkt af pylonen) placeret enten øst eller vest for indkørslen til Borupvej og tæt på Ny Næstvedvej (placering 2 eller 3) vil være omfattet af undtagelsesbestemmelsen om virksomhedsreklamer.”*

*”Det er Vejdirektoratets vurdering, at en pylon på en af de to nævnte placeringer og med en maksimal højde på 17 meter ikke vil virke dominerende i landskabet. Det er endvidere Vejdirektoratets vurdering, at samme pylon vil virke integreret i forhold til områdets virksomheder, hvorved lovens tilknytningskrav vil være opfyldt. Det er naturligvis en forudsætning, at der først reklameres for McDonalds og OK, når de er etableret i området. Som nævnt ovenfor må der på pylonen ikke anføres andet på pylonen end tekst/ logo for de pågældende virksomheder.”*

I mail af 15. april 2024 bekræfter Vejdirektoratet at omhandlende projekt lever op udtalelsen fra 2018.

Området hvori pylonen placeres ligger i bevaringsværdigt landskab. Landskabet i området er dog komplekst og sammensat. Ved pylonen er et servicecenter under opførelse, mod nord løber Ny Næstvedvej i øst/vestgående retning og mod vest ligger Sydmotorvejen i nord/sydgående retning. Motorvejen ligger her på en dæmning og udgør en barriere i landskabet. Mod nord ligger rampeanlægget. Skov rammer området ind mod sydvest og landskabet hæver sig mod syd.

Pylonen opføres på den laveste del af serviceområdet ca. i kote 46,5. Herfra stiger landskabet mod syd de næste 2,5 km indtil Kobanke (Sjællands højeste punkt) som ligger i kote 123.

Indsynet fra nordvest vil være meget begrænset fra offentligt tilgængelige veje. Indsyn til pylonen er begrænset til øst og nordvest (se synlighedsanalyse på næste side).

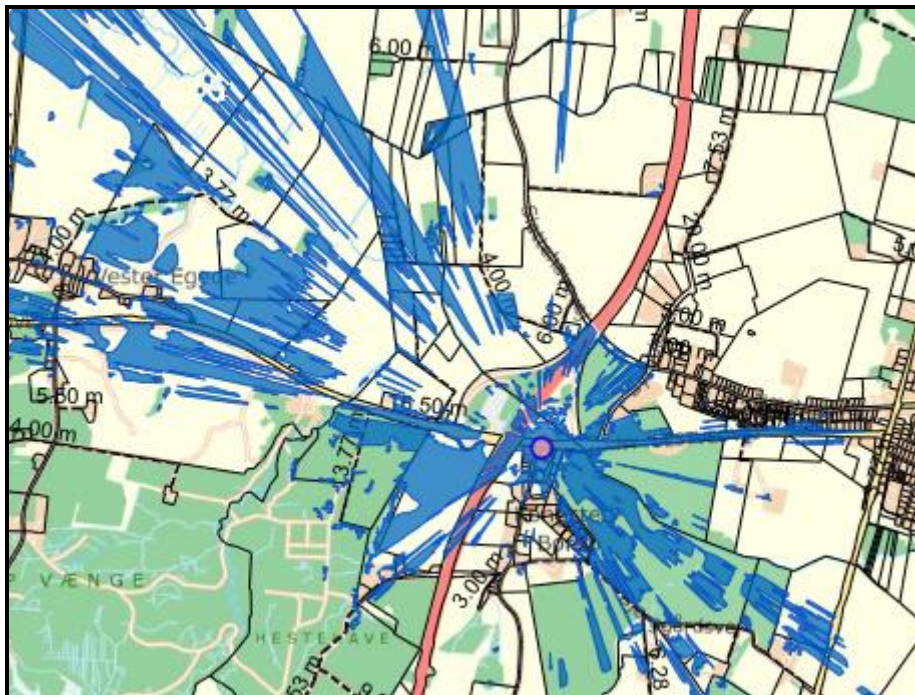
Pylonen etableres altså i et område, som allerede har en del tekniske anlæg. Det forventes derfor, at landskabet i mindre grad vil blive påvirket.

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. Naboen havde ingen kommentarer til projektet.





Kort 2: Synlighedsanalyse, hvor blå markerer de områder hvorfra pylonen er synlig. Forudsætninger: Pylon. 17 meter, betragter: 1,7 meter. Kilde: Vindinfo.dk

### Forhold I skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

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

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

Med venlig hilsen

Mikael Saugstrup Nielsen  
Byplanlægger

## **Klagevejledning**

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen samt dispensation til Planklagenævnet.

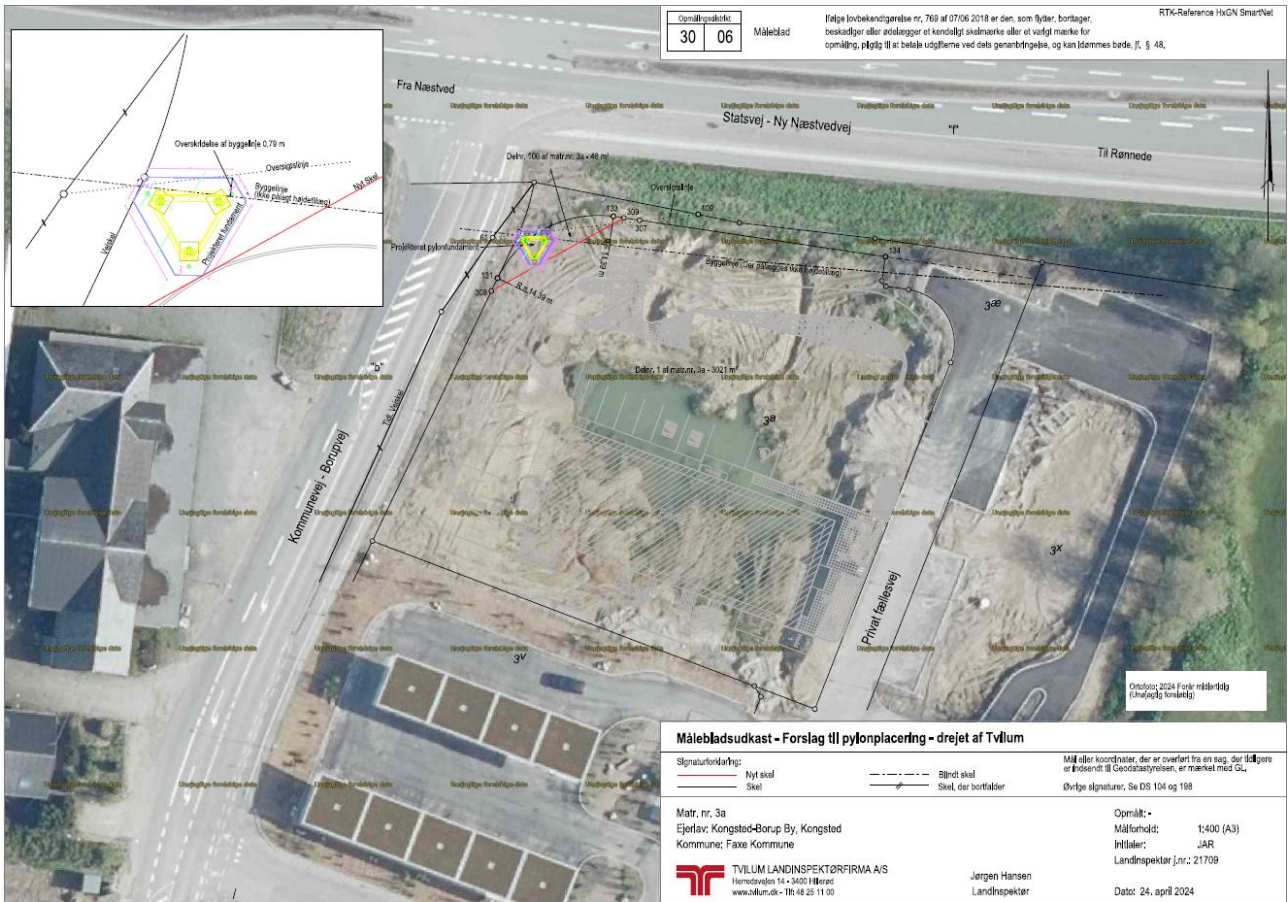
Du klager via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for 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.

# Bilag 1 – Situationsplan



Opmålingsblad  
30 06

Måleblad  
Følgende lovbestemmelser nr. 769 af 07/06/2018 er den, som bytter, bortlader, beskadiger eller på anden måde forårsager et konstateret skadestands eller et varligt mærke for opmåling, pålagt til at betale udgifter ved dets genopretning, og kan idømmes både if. § 48, RTK-Reference HxGN SmartNet

## Målebladsudkast - Forslag til pylonplacering - drejet af Tvillum

Signaturforklaring:  
 ———— Nyt sikel  
 - - - - - Sikel, der bortfalder  
 - - - - - Blieds sikel  
 ———— Sikel, der bortfalder

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der ikke er tilsendt til Geodatastyrelsen, er markeret med G.

Øvrige signaturer, Se DS 104 og 198

Matr. nr. 3a  
 Ejertav: Kongsted-Borup By, Kongsted  
 Kommune: Faxe Kommune

Opmålt: -  
 Målforsald: 1:400 (A3)  
 Intillater: JAR  
 Landinspektar J.nr.: 21709

**TVILLUM LANDINSPEKTØRFIRMA A/S**  
 Hornbøvelve 14 - 3400 Hillerød  
 www.tvillum.dk - Tlf: 48 25 11 00

Jørgen Hansen  
 Landinspektar

Dato: 24. april 2024

Opløst: 2024 Forle midlertidig (3-årsgebyr formlat)

## Bilag 2 – Visualisering af pylon

