



*Kopi – Original sendt til ansøger*

Postadresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203019

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 11. september 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-114-24

### **Lovliggørende landzonetilladelse til et eksisterende læskur samt udvidelse af eksisterende tiloversbleven landbrugsbygning.**

### **Landzonetilladelse til opførelse af et nyt læskur.**

**Ejendommen:** Matr.nr. 11, Tryggevælde Hgd., Karise

**Beliggende:** Køgevej 88, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 15. maj 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende læskur og landzonetilladelse til opførelse af et nyt læskur.

#### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonettilladelse til eksisterende læskur samt udvidelse af eksisterende tiloversbleven landbrugsbygning samt landzonettilladelse til opførelse af et nyt læskur.

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 11. september 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 9. oktober 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:

### Læskur

- Læskuret skal fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

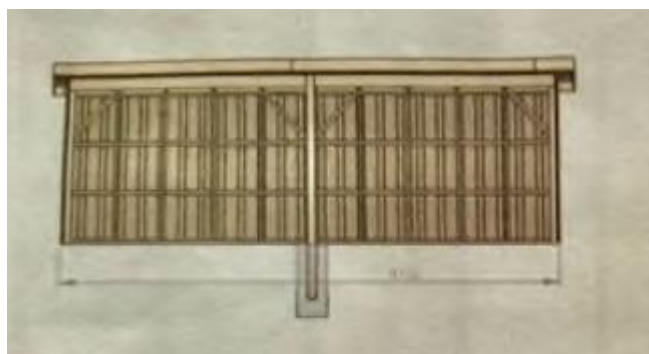
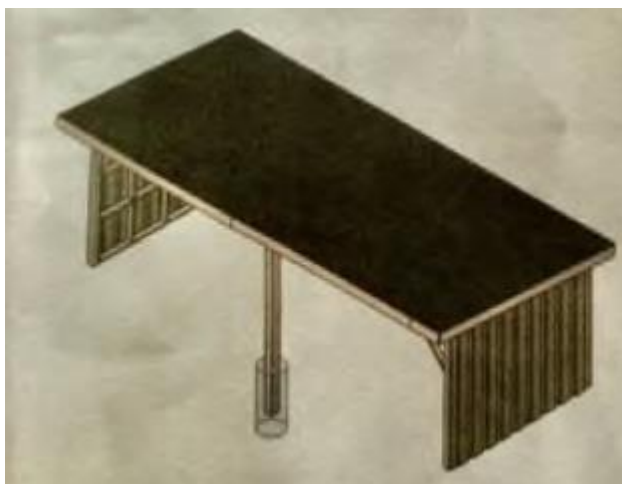
## Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et allerede etableret læskur på ejendommens sydlige fold samt tilladelse til at opføre et nyt læskur på ejendommens nordlige fold.

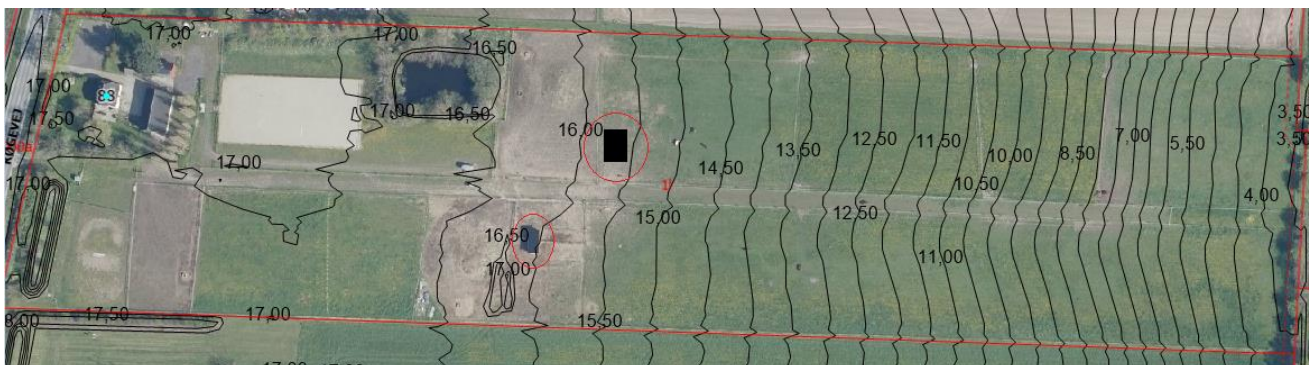
Læskuret skal bruges til de fire heste, der er op ejendommen.

Det etablerede læskur blev opført i september/oktober 2023. Læskuret er bygget af Kalmar-brædder og har en længde på 8 meter, en bredde på 4 meter og en højde på 3 meter på det højeste punkt.

Det læskur, der endnu ikke er opført, bliver bygget i tilsvarende materialer og størrelse.



*Figur 1: Udformningen af læskurene*



Figur 2: Læskurene markeret med rød cirkel sammen med koter for terrænet.

I forbindelse med sagsbehandlingen blev det konstateret, at flere af ejendommens bygninger er udvidet eller opført uden bygge- og evt. landzonetilladelse.

Ved gennemgang af bygninger vurderes det, at kun bygning nr.5 kræver lovliggørende landzonetilladelse, da denne er udvidet til 58 m<sup>2</sup>.



Figur 3: Ejendommens bygningsmasse, hvor bygning 5 er markeret med rødt.

## Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5.6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 90 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 164 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 24 m<sup>2</sup> - udvidet uden tilladelse.

- Bygning 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 24 m<sup>2</sup> - udvidet uden tilladelse
- Bygning 6: Ukendt bygning på 6 m<sup>2</sup> - opført uden tilladelse
- Bygning 7: Ukendt bygning på 7 m<sup>2</sup> - opført uden tilladelse
- Bygning 8: Drivhus på 4 m<sup>2</sup> - opført uden tilladelse
- Bygning 9: Ukendt bygning på 35 m<sup>2</sup> - opført uden tilladelse

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.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.
- Sø- og åbeskyttelseslinje kastet af Tryggevejlede Å. For at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet omkring Stevns Å og ådalen skal beskyttes. Ådalen udgør et væsentligt delområde i dette karakterområde og er sårbar overfor ændringer, der slører terrænformen og det naturmæssige præg. Karakteren kan således beskyttes ved at understøtte ekstensiv drift som høslæt, græsning mv. på de skrånende ådalssider. Samtidig kan øget tilgroning af ådalen og tekniske anlæg ændre karakteren og forringe tilstanden. Ådalen og dalsiderne skal friholdes for bebyggelse, mens ubenyttede bygninger til områdets gårde og landejendomme med fordel kan fjernes

## **Faxe Kommunes vurdering**

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. Hvis et udhusareal i tilknytning til en eksisterende helårsbeboelse overstiger 50 m<sup>2</sup>, kræver det også landzonetilladelse.

Læskurene og udvidelsen af den tiloversbleven landbrugsbygning kræver derfor landzonetilladelse jf. planloven §35, stk.1.

### Læskuret:

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til læskure som opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og som har en passende størrelse ift. de dyrevelfærdsmæssige interesser som skal varetages.

I det konkrete projekt vil ingen af læskurene være i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse, som i praksis er defineret som 20 meter fra ejendommens samlede bebyggelse. Da terrænet er skråner fra vest med fald mod øst, vurderer Faxe Kommune, at denne placering er mindre skæmmende end en placering tættere på bygningsmassen, hvilket ville være højere oppe i terrænet.

Området som projektet placeres, er i Faxe Kommuneplan 2021 og i landskabskarakteranalyse udpeget som et bevaringsværdigt landskab, der skal beskyttes og friholdes for bebyggelse, blandt andet for at bevare indblikket til Stevns Ådal. Da læskurene er nødvendige for dyreholdet, har Faxe Kommune fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at læskurene fjernes igen, når de ikke længere er dyrevelfærdsmæssigt nødvendige, eller når dyreholdet på ejendommen ophører.

Projektet ligger i et område, der er udpeget som et værdifuldt landbrugsområde. Da projektet er placeret i et foldareal, som i dag ikke anvendes til landbrugsmæssige formål, vurderer Faxe Kommune, at projektet ikke tilsidesætter udpegningen i Faxe Kommuneplan 2021.

Ejendommen er placeret i det regionalt geologisk interesseområde ved Tryggevalde, hvor landskabets dannelsesformer ikke må sløres af byggeri, medmindre der ikke er alternative placering. Du har i forbindelse med ansøgning oplyst, at denne placering er den mest optimale for læskurene. Da læskurene er nødvendig for dyrevelfærden og vil blive fjernet igen når de ikke længere er nødvendige, vurderer Faxe Kommune, at læskurene har en relativt lille indvirkning på det landskabelige helhedsindtryk.

Projektet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket, men da projektet ikke omhandler etablering af skov, vurderes det ikke, at projektet tilsidesætter denne udpegning i Faxe Kommuneplan 2021.

Ca. 240 meter øst for projektområdet er der registeret et jord- og stendige. Dette dige må ikke beskadiges.

Fra Stevns Å kastes der en åbeskyttelseslinje, som er placeret ca. 240 meter fra ejendommen. Projektet er ikke beliggende indenfor åbeskyttelseslinje.

Ca. 50 meter vest for projektområde er der registeret en beskyttet sø. Søens tilstand må ikke ændres.

### Udvidelsen af eksisterende tiloversbleven landbrugsbygning:

I landzonen kan der som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til mere 100 m<sup>2</sup> udhusbyggeri på ejendommen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. I denne konkrete sag drejer det sig om en landbrugsejendom med et stort grundstykke og dyrehold, hvorfor det må forventes, at der er behov for større udhusareal end det, der normalt gives landzonetilladelse til.

Faxe Kommune vurderer, at der ikke er nogle landskabelige eller planlægningsmæssige forhold, der taler imod en lovliggørelse af udvidelsen af bygningen.

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.

Nærmeste Natura 2000 område er Tryggevælde Ådal, cirka 2 km nordøst for projektområdet. Grundet afstanden vurderes læskurene ikke at risikere at have negativ indvirkning på Natura 2000 området.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i en radius af ca. 500 meter fra projektområdet:

#### Generelt om flagermus

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.

#### Store vandsalamander

Stor vandsalamander er en langstrakt padde og den største salamander i Danmark. Stor vandsalamander er et rovdyr. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter. I vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til haletudser. Stor vandsalamander trives bedst i rene vandhuller med høj solindstråling og masser af plantevækst og gerne i nærheden af skov. Om efteråret forlader stor vandsalamander sit vandhul og trækker sig ind i skoven, haver, kældre og lignende. Den er nataktiv, og om dagen gemmer den sig. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller, hvor de parrer sig.

#### Springfrø

Springfrøen er en slank padde med lange bagben og et fladt hoved. Ryggens farve varierer mellem beige, rødbrun og teglrød med få eller mange mørke pletter. Med sine lange bagben er springfrøen formidabel til at springe højt.

Springfrøen foretrækker at opholde sig i lysåbne områder i løvskov. De kan også findes på græsmarker, i skovbryn og i haver. Frøerne forlader deres vandhuller og trækker op på land i juli. Springfrøerne foretrækker områder med relativt tør jord, og derfor vandrer de ofte 100-700 meter væk fra ynglehullerne. Overvintringen foregår på land, og i oktober går frøerne i dvale indtil næste forår.

Da projektet ikke er placeret i forbindelse med Bilag IV-arters habitat, vurderes det, at projektet vil have en indvirkning på Bilag IV-arterne, grundet afstanden og den relativt beskedne bebyggelse.

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 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**

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.

På grund af ejendommens store udhusareal kan det ikke forventes, at der vil kunne opnås landzonetilladelse til yderligere udhusbyggeri.

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

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

Med venlig hilsen

Nicoline Spur  
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.