



*Kopi – Original er sendt til ejer*

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: 17. oktober 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-41-24

## Landzonetilladelse til stald/halmlade/maskinhus

**Ejendommen:** Matr.nr. 13a, Tågerup By, Alslev  
**Beliggende:** Tågerupvej 3, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 20. februar 2024 modtaget din ansøgning om at 300 m<sup>2</sup> stald/halmlade/maskinhus.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til 300 m<sup>2</sup> stald/halmlade/maskinhus som ansøgt.

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 17. oktober 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. november 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:

- Jorden inde fra drivhuset bortskaffes til godkendt modtager
- De to bygninger nord for den nye udhusbygning (jf. figur 2) er fjernet senest 3 måneder efter den nye bygning står færdig. Der sendes billeddokumentation til Faxe Kommune på [landzone@faxekommune.dk](mailto:landzone@faxekommune.dk)

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

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).

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

### **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune modtog d. 20. februar 2024 en ansøgning om at opføre en stald/halmlade/maskinhus på 600 m<sup>2</sup> ved at benytte konstruktionen fra et eksisterende drivhus på ejendommen.

I forbindelse med sagsbehandlingen er det ansøgte areal reduceret til 300 m<sup>2</sup>. Bygningen bliver derved 12 meter x 25 meter, og 5.26 m høj. Bygningen skal benyttes som stald til ejendommens 5 heste, dertil skal der opbevares halm og de maskiner der er nødvendige for at holde ejendommen på cirka 2,5 ha.

Da gavlen på det eksisterende drivhus ligger for tæt på nærmeste nabo ift. at benytte bygningen som stald, er de 300 m<sup>2</sup> trukket tilbage fra den østlige facade af drivhuset (se figur 1).

Siderne påklædes med træ- og stålplader i neutrale farver og taget med eternit.

Nord for bygningen står der en staldbygning og en telthal til opbevaring af halm (se figur 2). Disse bygninger fjernes når den nye stald/halmlade/maskinhal står færdig. Dertil fjernes de resterende ender af drivhuset.

Foruden den nye bygning er der søgt om at placere en haveaffaldscontainer på cirka 14 m<sup>2</sup> på ejendommen, som flyttes rundt på forskellige placeringer afhængig af behov i max 6 uger ad gangen.

Faxe Kommune vurderer ikke at dette kræver landzonetilladelse, da containeren ikke kommer til at stå på samme placering i mere end 6 uger ad gangen.

## Billedmateriale

### AREALOVERSIGT:

Udregning af bebyggelsesprocent.

- Grund 24537 m<sup>2</sup>

Eks. boligareal 94 m<sup>2</sup>

Eks. Udestue 100 m<sup>2</sup>

Eks. Udehus 600 m<sup>2</sup> (som ønskes omdannet til hestestald)

Ny hestestald: 300 m<sup>2</sup>

- Fremtidig boligareal: Uændret

- Samlet bebygget areal:

94+100+300= 494m<sup>2</sup>

-  $(494\text{m}^2 \times 100 / 24537\text{m}^2 = 2,01\%)$

Eksisterende drivhus / udhus =

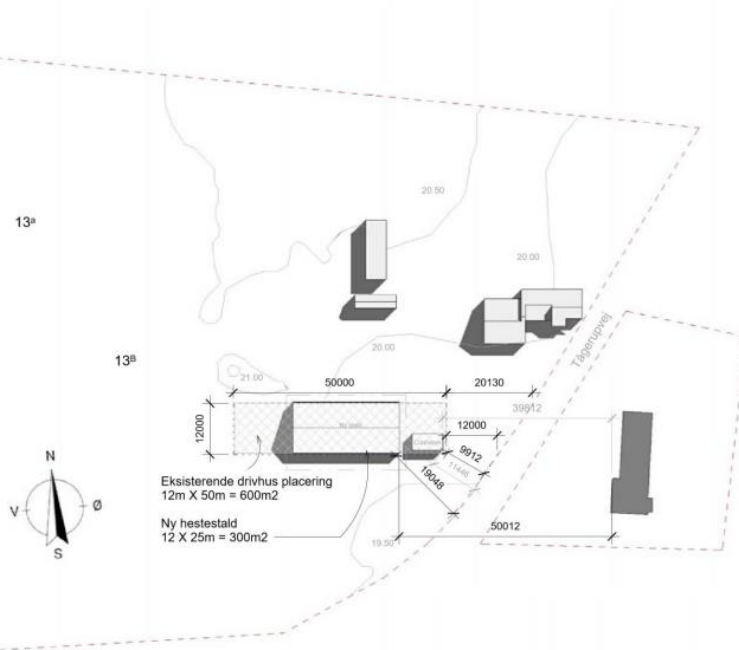


Ny hestestald inklusiv container, plads til maskiner og halm =



Den nye hestestald er placeret 50 meter fra nærmeste nabobølse jf. krav beskrevet i §4 af "etablering af husdyranlæg og gødningsopbevaringsanlæg"

Der søges om dispensation for §5 'At etablering af husdyranlæg og gødningsopbevaringsanlæg' ikke er tilladt inden for bl.a. følgende afstande:  
7) 30 m til naboskel

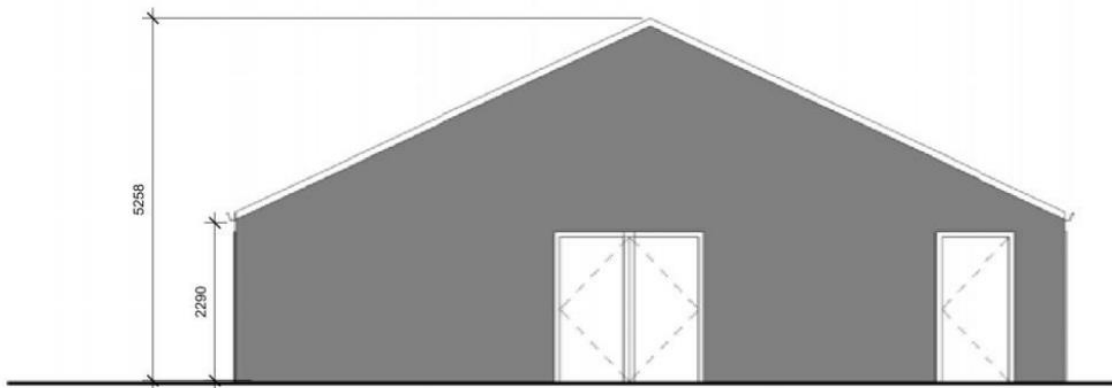


P&S Byggeteknisk rådgivning har ophavsret på dette tegningsmateriale

Figur 1 - Situationsplan

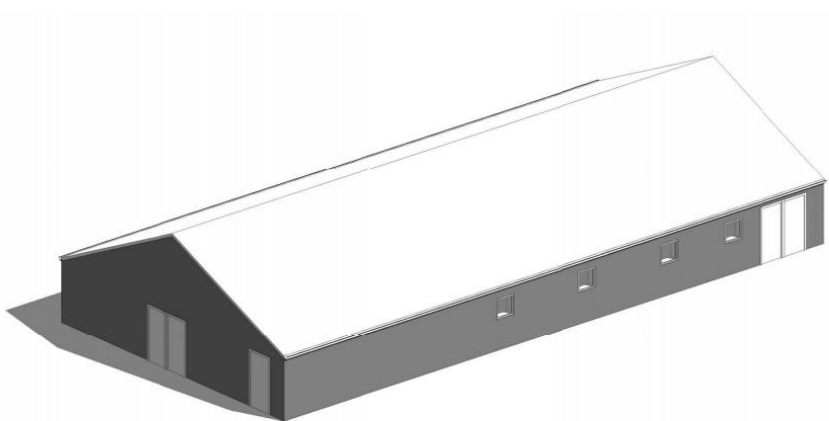


Figur 2 - Luftfoto af ejendommen med omtrentlig placering af ny bygning markeret med lyserød. I gule cirkler med røde kryds vises de dele af bygningsmassen der fjernes når den nye bygning står færdig



② Opstalt øst  
1 : 50

Figur 3 - Østlig facade



① 1 - 3D

Figur 4 - 3D visualisering

## **Ejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 94 m<sup>2</sup> med samlet boligareal på 122 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Udhus på 100 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Udhus (Drivhus) på 600 m<sup>2</sup>

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. redte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.

## **Faxe Kommunes vurdering**

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38.

Faxe Kommune vurderer, at det kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35. stk. 1 at ændre anvendelse fra drivhus til stald/halmlade/maskinhus.

Der står i dag et skelet til et drivhus på 600 m<sup>2</sup>, hvoraf 300 m<sup>2</sup> ønskes beklædt med stål og træ, for at det kan anvendes som udhus til andre formål.

Der er i dag registreret 100 m<sup>2</sup> udhus på ejendommen (bygning 2, jf. BBR). Faxe Kommune har ved tilsyn konstateret, at bygningen fra 1882 er faldefærdig og ikke egner sig til nogle af de formål som ansøger har behov for.

Grundet ejendommens størrelse, at ansøgere har 5 heste og at det eksisterende skelet fra drivhuset kan benyttes, vurderer Faxe Kommune at der kan gives tilladelse til de 300 m<sup>2</sup> udhusbygning.

Dette er dog på vilkår af, at de to bygninger der er opført uden tilladelse fjernes senest 3 måneder efter bygningen er færdig.

Faxe Kommune vurderer ikke, at der er landskabelige hensyn der taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte, da området er præget af større landbrugsbygninger og der i forvejen står en stor konstruktion der. Dertil reduceres den samlede bygningsmasse på ejendommen markant.

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 ikke modtaget kommentarer til projektet.

### **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.

Jorden inde i drivhuset der skræbes af ifm. opførelse af den nye bygning, skal bortskaffes til godkendt modtager.

Indretning af stalden skal til enhver tid overholde husdyrgødningsbekendtgørelsen, herunder krav om bund og afløb.

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

### **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

Morten Bonde  
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.