



Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 – 4690 Haslev

Direkte: 56203019  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato: 08-07-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-20-19

## **Landzonetilladelse til maskinhus og staldanlæg samt lovliggørende landzonetilladelse til drivhus og liberalt erhverv på ejendommen**

**Ejendommen: Matr.nr. 5b og 6b St. Favrbj By, Hylleholt**  
**Beliggende: Kissendrupvej 36, 4654 Faxe Ladeplads**

Du har den 1. juli 2019 søgt om landzonetilladelse til:

- Opførelse af et maskinhus på 70 m<sup>2</sup>, der skal erstatte to eksisterende uregistrerede udhusbygninger på ejendommen med et samlet areal på 92 m<sup>2</sup> (refereret i afgørelsen som hhv. bygning 7 og 8).
- Opførelse af et staldanlæg på 130 m<sup>2</sup>.
- Lovliggørelse af drivhus (udhus) på 14 m<sup>2</sup> (refereret i afgørelsen som hhv. bygning 10).
- Lovliggørelse af liberalt erhverv i eksisterende uregistrerede bygninger (refereret i afgørelsen som hhv. bygning 3 og 4).

### **Faxe Kommunes afgørelse**

Såfremt de opstillede vilkår efterleves giver Faxe Kommune hermed landzonetilladelse til ovennævnte maskinhus på 70 m<sup>2</sup>, staldanlægget på 130 m<sup>2</sup> samt lovliggørende landzonetilladelse til drivhuset (bygning 10) og indretningen af liberalt erhverv (fysioterapiklinik) i bygningerne 3 og 4. Det er herudover Faxe Kommunes samlede vurdering, at der ikke vil kunne forventes landzonetilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

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 8. juli 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. august, 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den bliver påklaget.

### **Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:**

- *Bygninger der udelukkende anvendes til liberalt erhverv i form af*



fysioterapiklinik på ejendommen (refereret i afgørelsen som Bygning 3 og 4), skal fjernes senest 1 år efter endt anvendelse.

- Den vestligste åbne løsdriftsstald på ejendommen (refereret i afgørelsen som Bygning 6) på 36 m<sup>2</sup> skal seneste 4 måneder efter klagefristens udløb være fjernet fra ejendommen.

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.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et samlet samnoteret matrikulært areal på 6,5 ha.

#### Ejendommens eksisterende bygninger

Da der foreligger en mangelfuld registrering af bygningsmassen på ejendommen afholdt Faxe Kommune sammen med ejer, beboer og rådgiver et møde på ejendommen den 20. juni 2019 mhp. at skabe det nødvendige overblik over bygningsmassen og dens anvendelse til sagsbehandlingen samt at vurdere bygningsmassens indvirkning på det omkringliggende landskab.

Alle eksisterende registrerede og uregistrerede bygningers omtrentlige placering fremgår af Kort 1.

Der findes følgende registrerede bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus på 182 m<sup>2</sup>, hvoraf 66 m<sup>2</sup> fejlagtigt er registreret som indbygget garage, jf. BBR. De 66 m<sup>2</sup> har tidligere været brugt som lager for frugt og grønt af de tidligere ejere, der havde frugtplantage på ejendommen. De 66 m<sup>2</sup> er nu i forbindelse med en tidligere sag primo 2019 blevet anmeldt til liberalt erhverv (fysioterapiklinik) i overflødiggjort landbrugsbygning
- Bygning 2: Udhus til lagerformål og overdækket hundegård på 49 m<sup>2</sup>, der fejlagtigt er registreret som udefineret udhus på 70 m<sup>2</sup>, jf. BBR

Der findes følgende uregistrerede bygninger på ejendommen:

- Bygning 3: Liberalt erhverv i form af fysioterapiklinik på 9 m<sup>2</sup> opført i tilknytning til bygning 4 som en overdækning og et indgangsparti til behandlerrummet
- Bygning 4: Liberalt erhverv i form af fysioterapiklinik/behandlerrum på 23 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Åben løsdriftsstald (udhus) på 20 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Åben løsdriftsstald (udhus) på 36 m<sup>2</sup>
- Bygning 7: Åben carport og maskinhus (udhus) på 61 m<sup>2</sup>. Nedrives ved opførelse af ansøgte maskinhus, der opføres på omtrent samme lokalitet, se Kort 2



- Bygning 8: Åben løsdriftstald (udhus) på 31 m<sup>2</sup>. Nedrives ved opførelse af ansøgte maskinhus, der opføres på omtrent samme lokalitet, se Kort 2
- Bygning 9: Udhus med flere anvendelser på 69 m<sup>2</sup>. Det er en fejl, at bygningen ikke er registreret i BBR, eftersom en tidligere afgørelse á 19. okt. 1970 kendte bygningen lovlig. Bygningen bruges i dag som værksted og som opbevaringslokale til foder. Bygningen huser også to hestebokse til kortvarige ophold ved fx skader, sår og dyrelægebehandling. Nuværende anvendelse vurderes at svare til anvendelsen på tilladelsestidspunktet
- Bygning 10: Drivhus (udhus) på 14 m<sup>2</sup>
- Bygning 11: Hønsehus (udhus) på 6 m<sup>2</sup>
- Bygning 12: Redskabsskur (udhus) på 6 m<sup>2</sup>
- Bygning 13: Mobilt læskur (udhus) på 12 m<sup>2</sup>

Det nuværende samlede udhusareal på ejendommen er således 304 m<sup>2</sup>.





**Signaturforklaring**

- Ekisterende bygninger
- Uregistrerede bygninger
- Matrikler

Udarbejdet af Morten Leisgaard Storgaard  
 Landzonemedarbejder i Faxø Kommune  
 E-mail: mleis@faxekommune.dk  
 Baggrunds- og matrikelkort fra Kortforsyningen

**Kort 1: Oversigtskort over ejendommen, der viser registrerede og uregistrerede bygningers omtrentlige placering**



**Signaturforklaring**

- Ekisterende bygninger
- Ansøgte bygninger
- Uregistrerede bygninger
- Matrikler

Udarbejdet af Morten Leisgaard Storgaard  
 Landzonemedarbejder i Faxø Kommune  
 E-mail: mleis@faxekommune.dk  
 Baggrunds- og matrikelkort fra Kortforsyningen

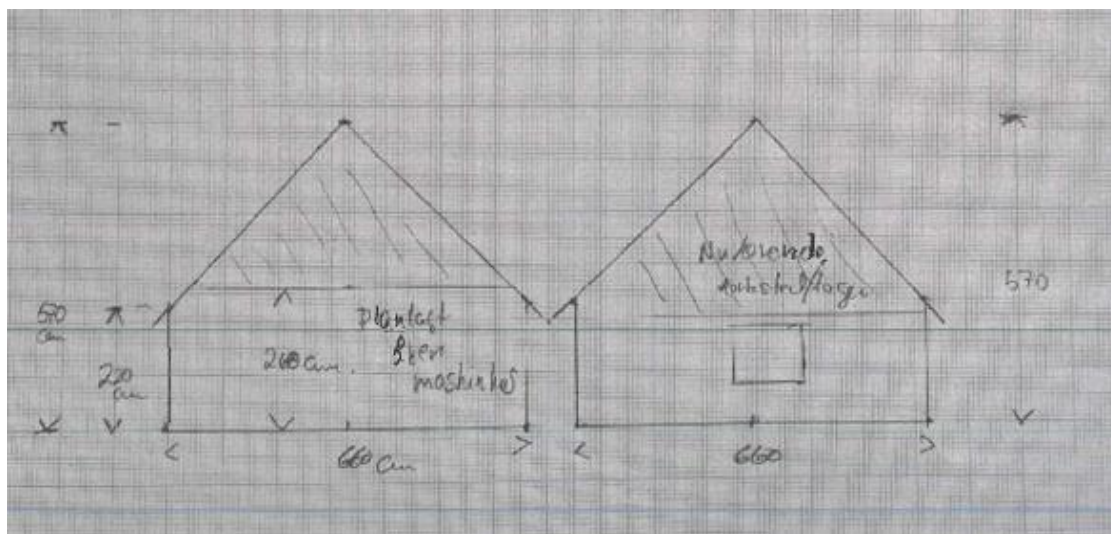
**Kort 2: Oversigtskort over ejendommen, der viser den omtrentlige placering af maskinhuset på 70 m<sup>2</sup>, der erstatter bygningerne 7 og 8 samt staldanlægget på 130 m<sup>2</sup>, der erstatter bygning 6.**



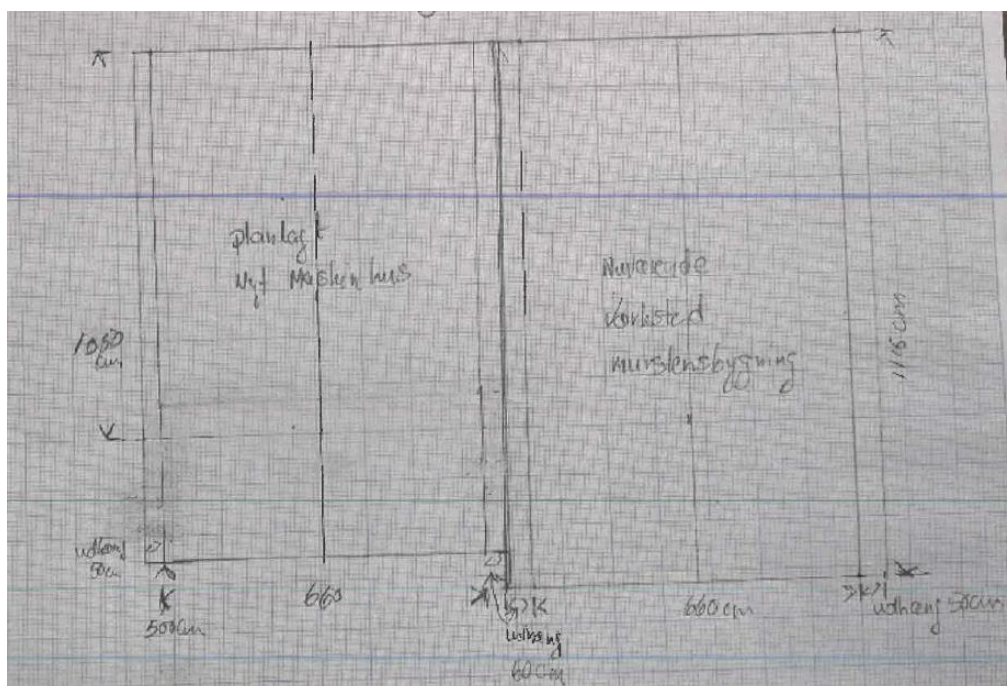


## Maskinhuset

Ansøgte maskinhus bliver 70 m<sup>2</sup> med en maxhøjde på 6,7 meter, se Tegning 1 og 2. Maskinhuset skal erstatte de eksisterende uregistrerede bygninger 7 og 8, se Kort 2. Dermed erstatter maskinhuset en eksisterende bygningsmasse på samlet set 92 m<sup>2</sup>.



Tegning 1: Facadetegning af maskinhuset (f.v.) og eksisterende værkstedbygning/bygning 9 (f.h.)

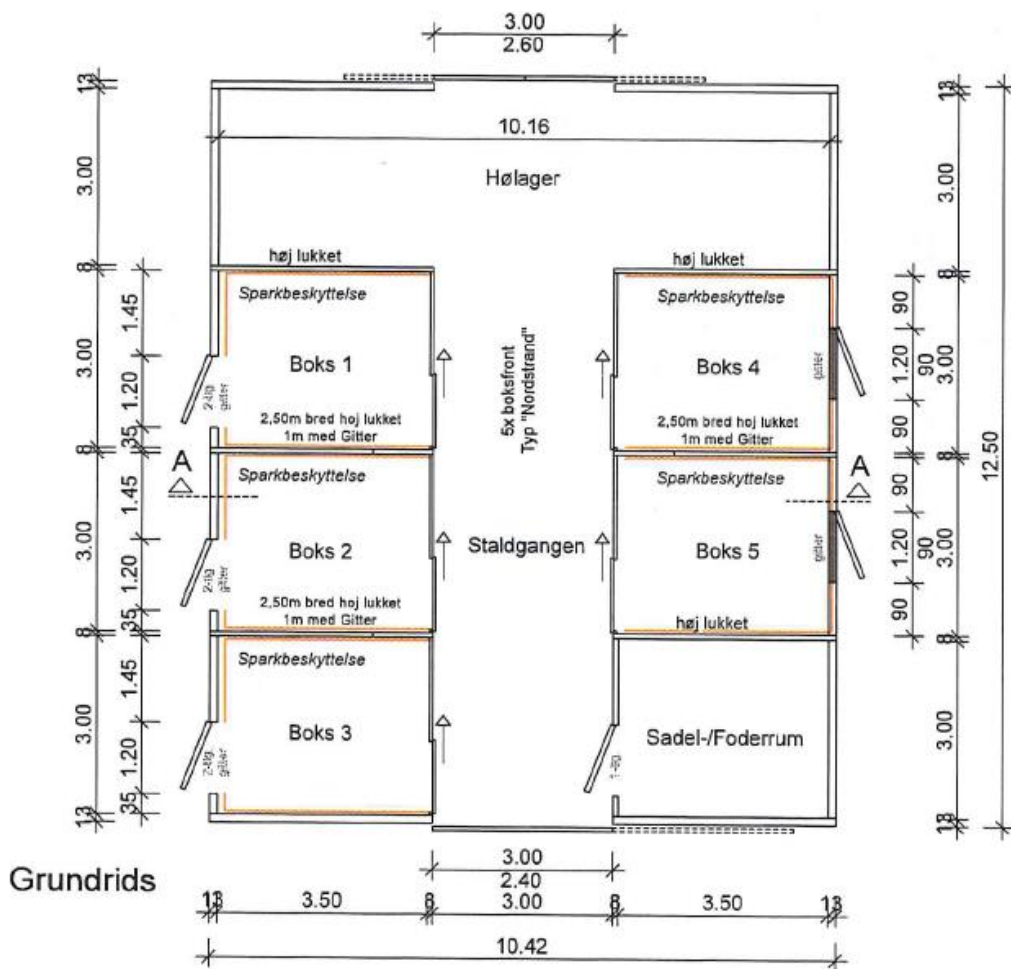


Tegning 2: Oversigtstegning af maskinhuset (f.v.) og eksisterende værkstedsbygning/bygning 9 (f.h.)

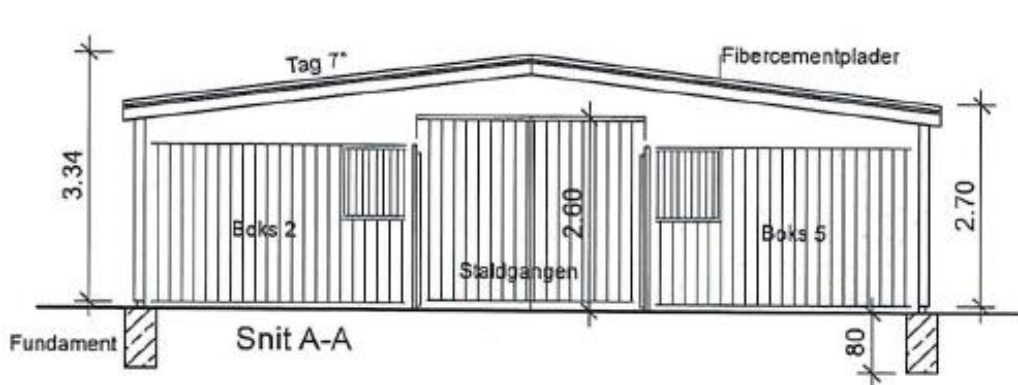
### Staldanlægget

Ansøgte staldanlæg bliver 130 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 3,34 meter. Stalden udføres med sadeltag og beklædes med træplanker. Stalden indeholder 6 bokse, hvoraf en bruges som sadel-/foderrum, se Tegning 3 og 4. Stalden erstatter ikke eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Staldanlæggets omtrentlige placering kan ses på Kort 2.

Ansøger oplyser slutteligt, at det er islandske heste med et stangmål mellem 130 og 140 cm, der tænkes opstaldet i anlægget.



Tegning 3: Oversigtstegning af staldanlægget



Tegning 4: Snittegning af staldanlægget



### Lovliggørelse af liberalt erhverv (fysioterapi) i bygning 3 og 4

Ansøger har oplyst, at bygningerne til det liberale erhverv er opført til formålet i 1998, se Foto 1. Opførelse af nye bygninger til erhverv, der ikke er et af primær-erhvervene (landbrug, skovbrug og fiskeri) i landzonen (herunder bl.a. liberale erhverv), bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service kan sikres bedre. Der bør kun undtagelsesvist gives tilladelse til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder i landzonen<sup>1</sup>.



**Foto 1: Overdækningen og behandlerrummet set fra ejendommens indkørsel**

### Lovliggørelse af drivhuset (Bygning 10)

Drivhuset (Bygning 10) kræver lovliggørende landzonetilladelse eftersom bebyggelsen er opført i direkte tilknytning til værkstedsbygningen (Bygning 9) og derfor opleves som én sammenhængende udhusmasse over de normalt undtagne 50 m<sup>2</sup> (samlet set 83 m<sup>2</sup>). Der kan ud fra en konkret vurdering meddeles landzonetilladelse til udhuse i størrelsesordenen 50 og 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til ejendommens primære bygningssæt afhængig af ejendommens eksisterende bebyggelse og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser<sup>2</sup>. Ejendommens resterende udhusbygninger er undtaget for landzonetilladelse da de alle (med undtagelse af de der fjernes) er under 50 m<sup>2</sup> og opført enten i direkte, vejledende (20 meter) eller visuel tilknytning til ejendommens primære bygningssæt.

### Landskabskarakteren

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde nr. 9 – Faxe kyst- og morænelandskab, delområde M4. Landskabet mellem de to skove Vemmetofte Skov og Stubberup Skov repræsenterer en af karakterområdets mest rolige og uforstyrrede landskabsoplevelser. Særligt de store åbne markflader og markante skovbryn styrker oplevelsen. Til

<sup>1</sup> Se bl.a. "Afsnit 3.5 Generelt om ikke-primære erhverv i landzone" i NMK-31-02189 fra 6. juni 2018

<sup>2</sup> Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38 (Juli 2018) af Erhvervsstyrelsen



bebyggelsesstrukturen fremhæves det, at området bør friholdes for yderligere bebyggelse, der ikke er direkte relateret til landbrugsmæssig drift. Det er herudover vigtigt at eventuel fremtidig bebyggelse struktureres omkring områdets gennemgående vejforløb (Kissendrupvej).

#### Kystnærhedszone

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen dækker i udgangspunktet hele kyststrækningen fra strandkanten ca. 3 km ind i landet med forbehold for lokale variationer. Det er hensigten, at zonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten med det formål at sikre, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturmæssig og landskabelige værdi.

#### Særligt bevaringsværdigt landskab

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a. at der i særligt bevaringsværdige landskaber "skal tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer sikres." Områdernes enkelte karakterer og værdier beskrives mere indgående i karakteranalysen.

#### Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

#### **Møde på ejendommen d. 20. juni 2019**

For at afklare bygningernes placering, anvendelse, størrelse og indvirkningen på landskabet arrangerede Faxe Kommune d. 20. juni 2019 et møde på ejendommen. Ejer, beboer, rådgiver og to repræsentanter fra kommunen deltog i mødet.

Faxe Kommune kunne på mødet konstatere at eksisterende beplantning skjuler ejendommens bygningsmasse i landskabet fra de primære indkigsvinkler langs Kissendrupvejen. Bygningsmassen opleves først ved indkørsel på ejendommen. Bygningsmassen er således på en og samme tid bygget op langs Kissendrupvejen, men skjult fra vejforløbet bag beplantning.

Ansøgningen om lovliggørelse af eksisterende byggeri udvidet til også at inkludere en ansøgning om ovennævnte maskinhus på 70 m<sup>2</sup> og staldanlæg på 130 m<sup>2</sup>. Maskinhuset og staldanlægget blev taget med i den eksisterende ansøgning om lovliggørelse af diverse bygninger på ejendommen, for at tage ønskerne til ejendommen op til en helhedsbetragtning. Rådgiver gjorde opmærksom på, at der med placeringen af staldanlægget, var taget højde for kravene til placering efter gældende bekendtgørelse af lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning (Husdyrbrugloven).





## **Faxe Kommunes vurdering**

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage såfremt de opstillede vilkår til tilladelsen efterleves. Dette skyldes at:

### Maskinhus på 70 m<sup>2</sup> og staldanlæg på 130 m<sup>2</sup>

- Maskinhusets og staldanlæggets placering og udformning vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanens udpegninger, landskabskarakteranalysen og kystnærhedszonen:
  - Maskinhuset og staldanlægget vil med fjernelsen af bygningerne 6, 7 og 8 kun forøge det samlede udhusareal på ejendommen med 2 m<sup>2</sup>, hvilket ikke vurderes at være en mærkbar forøgelse.
  - Maskinhuset og staldanlægget vurderes at være opført og struktureret omkring landskabets gennemgående vejforløb Kissendrupvej i tråd med landskabskarakteranalysen uden at virke skæmmende, da eksisterende beplantning afskærmer for indkigget på ejendommen fra Kissendrupvej.
  - Et dedikeret udhus til opbevaring af maskiner (maskinhuset) vurderes nødvendigt for at ejer kan vedligeholde den forholdsvis store landbrugsejendom (6,5 ha). Faxe Kommune betragter det herudover som en særlig omstændighed at eksisterende udhusmasse ved besigtigelse på ejendommen d. 20. juni 2019 kunne konstateres at være uegnet til opbevaring af maskiner enten på grund af generelt forfald eller uhensigtsmæssig dimensionering af adgangsforhold.
  - Det er gældende praksis, at der kan tillades staldbygninger i et mindre omfang til hestehold, da det regnes for et naturligt hjemmehørende element i landzonen.
- Faxe Kommune vurderer, at dimensioneringen af staldanlægget og dets bokse samt foldarealet overholder bestemmelserne i bekendtgørelsen af lov om hold af heste.<sup>3</sup>
- Det fremgår af ansøgningen at staldanlægget placeres minimum 15 meter fra offentlig vej og mere end 15 meter fra beboelse på samme ejendom, jf. Husdyrbrugloven, samtidigt med at anlægget opføres i tilknytning til ejendommens primære bygningssæt.

### Lovliggørelse af drivhus (Bygning 10)

- En forøgelse af værkstedets samlede udhusareal med 9 m<sup>2</sup> vurderes ikke at være en mærkbar forøgelse i strid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanens udpegninger, landskabskarakteranalysen og kystnærhedszonen.

### Lovliggørelse af liberalt erhverv i bygning 3 og 4

- Kommunen vurderer indretningen af liberalt erhverv i bygningerne 3 og 4 af underordnet betydning for landskabet og forudsætningerne for primær-erhvervene. Det vurderes dermed ikke at ville være i strid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til

---

<sup>3</sup> Bek. af lov om hold af heste (Husdyrbrugloven). LBK nr. 304 af 30/03/2017



kommuneplanens udpegninger, landskabskarakteranalysen og kystnærhedszonen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune vurderede forholdet af underordnet karakter. Dette skyldes primært at afstanden til nærmeste beboelse er placeret med en afstand på omtrent 350 – 360 meter fra ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzonesagsbehandler



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>4</sup>. 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. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>4</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.

