



*Kopi af afgørelse send til ejere*

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: 56 20 37 44  
Mail: [mobon@faxekommune.dk](mailto:mobon@faxekommune.dk)

Dato 26-04-2022  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6382-22

## Landzonetilladelse til ca. 250 m<sup>2</sup> garage/staldbygning

**Ejendommen: Matr.nr. 22, Ejerlav: Hyllede**

**Beliggende: Leestrupvej 30, 4683 Rønnede**

I har den 27. marts 2022 søgt om landzonetilladelse til at opføre ca. 250 m<sup>2</sup> garage/staldbygning på ovenstående adresse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til ca. 250 m<sup>2</sup> garage/staldbygning.

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 26. april 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. maj 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At stald delen af bygningen som det fremgår af indsendte materiale, ikke indrettes og anvendes til andet end staldformål.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



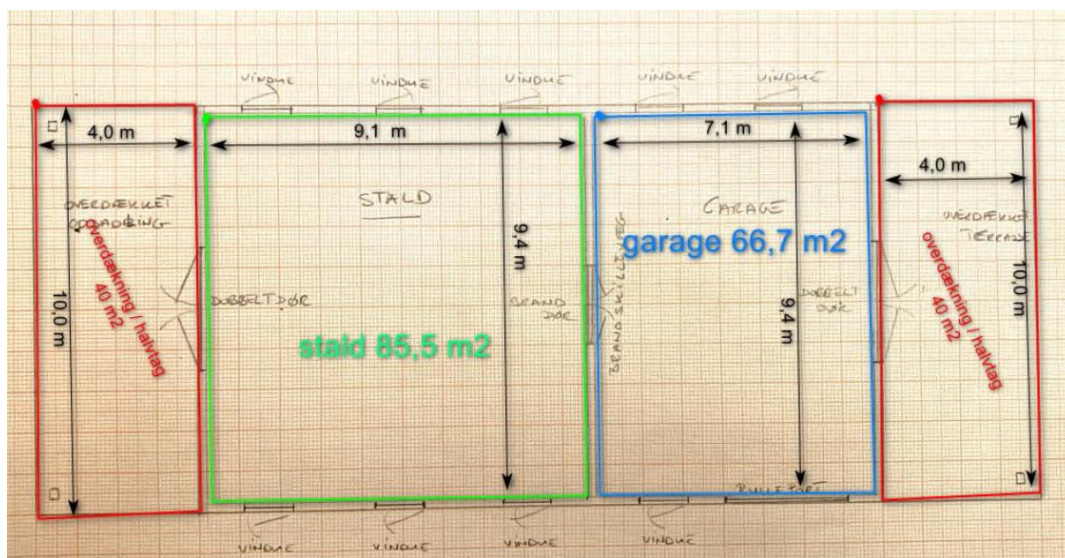
## Redegørelse for sagen

I har d. 27. marts 2022 ansøgt om en kombineret stald- og garagebygning på ca. 250 m<sup>2</sup>. Bygningen vil være 10 m bred og 25 m lang, med en kiphøjde på 5 m. Dertil vil bygningen have en taghældning på 20 grader, og taget konstrueres i blåsorte cementbølgetagplader. Bygningen ønskes opført som en trækonstruktion beklædt med trykimprægnerede brædder.

Bygningen vil være opdelt i en garagedel og en stalddel, samt med åben overdækning/halvtage i hver ende (jf. billede 3).

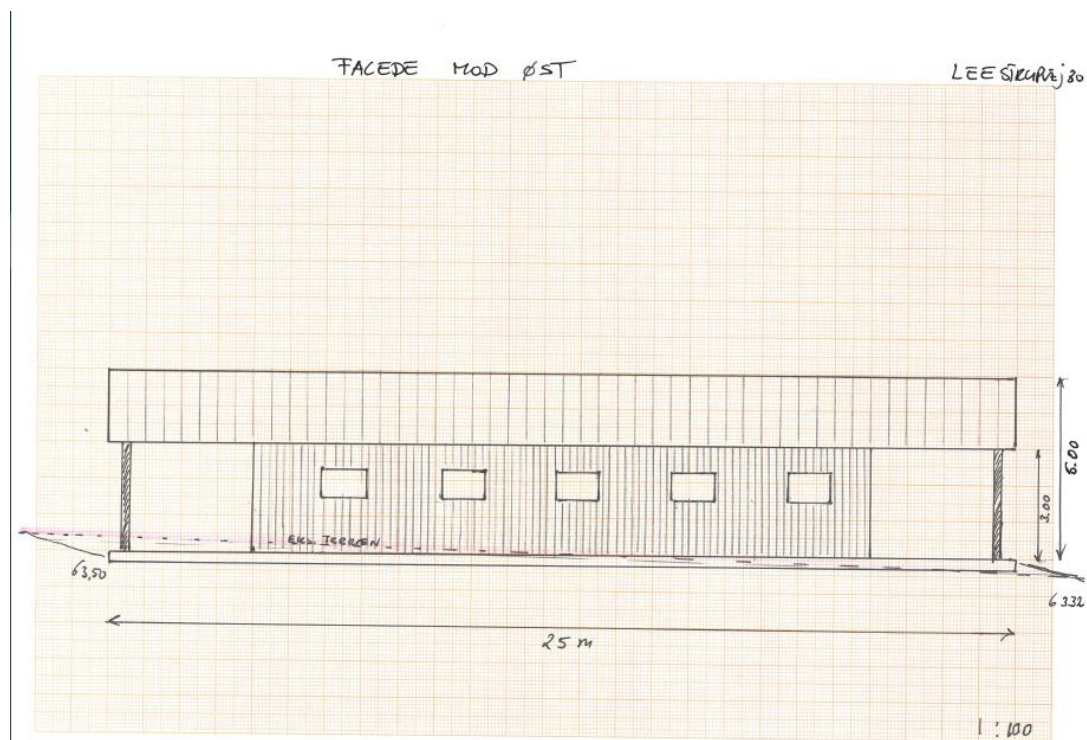
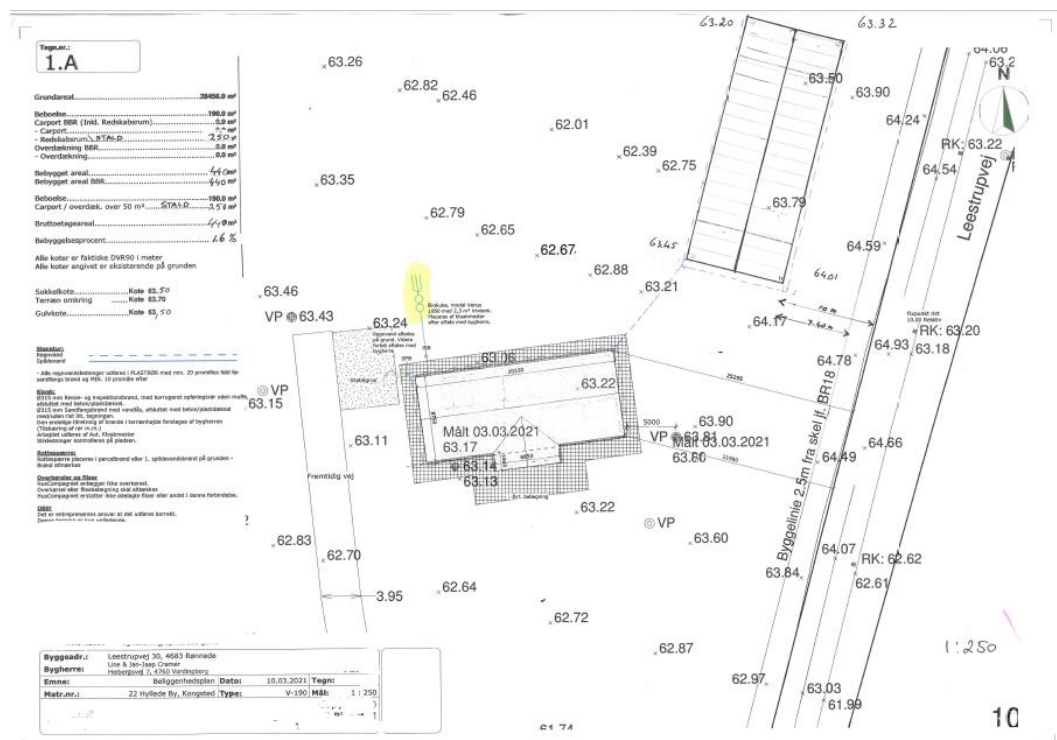
I stalddelen af bygningen skal der være plads til 2 til 4 heste, og denne del vil udgøre ca. 85 m<sup>2</sup> og adskilles fra garagedelen med en brandskillevæg. Garagedelen vil udgøre ca. 67 m<sup>2</sup>, og de to overdækninger/halvtage i enderne vil hver være ca. 40 m<sup>2</sup> (jf. billede 1).

Bygningen ønskes placeret ca. 10 m fra Leestrupvej mod øst, og ca. 12 m nordøst for stuehuset på ejendommen (jf. billede 2).



Billede 1 - Grundplan med mål





Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom på 190 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.
- En del af det større sammenhængende landskab "højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- 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.

I de særligt bevaringsværdige landskaber skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og særligt karakteristiske landskabselementer skal sikres. Ligeledes skal særlige visuelle oplevelsesmuligheder sikres.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 – Kobanke Bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – Delområde M1. For dette område gælder særligt at 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.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Et af formålene med planlovens landzonebestemmelser er, at forebygge spredt bebyggelse i landzonen. Deraf kommer krav om, at ny bebyggelse opføres i relativ tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Det vurderes i denne sag, at den ansøgte stald/garagebygning er i overensstemmelse med kravene om tilknytning til eksisterende bygningsmasse, da den ønskes placeret ca. 12 meter fra det eksisterende stuehus.

Dertil skal landzonebestemmelserne tilgodese landskabs- og naturværdier i landområderne.

I de særligt bevaringsværdige landskaber skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og særligt karakteristiske landskabselementer skal sikres. Ligeledes skal særlige visuelle oplevelsesmuligheder sikres.

Faxe Kommune vurderer, at det landskabsmæssigt er hensigtsmæssigt at faciliteterne er samlet i én bygning, da det vil fremstå som en typisk landbrugshal. Faxe Kommune vurderer, at stald/garagebygningen gør det muligt at leve op til hestelovens kapitel 3 om staldindretning og hestelovens § 19 stk. 2 og 3 om at heste, der i vinterperioden er ude i mere end 12 timer skal have adgang til læskur.

Faxe Kommune tillader normalt hestestalde på landbrugsejendomme, da der typisk er tale om mindre bygninger ved store landbrugsbygninger. Det



er dog ikke tilfældet i denne sag. Det vurderes dog, at bygningen er nødvendig for at ansøgers hestehold kan leve op til de dyrevelfærds-mæssige bestemmelser i hesteloven.

Den kombinerede stald og garagebygning på ca. 250 m<sup>2</sup> ligger betydeligt ud over det efter praksis tilladte op til 100 m<sup>2</sup> udhusbyggeri, men netop pga. dyrevelfærden, vurderes det at bygningen kan opføres – af samme grund er det sat som vilkår, at bygningen kun må opføres og indrettes til hestehold, da det uden dette særlige forhold, ikke vurderes, at være nødvendigt med en sådan størrelse udhus til privat brug.

Der er efter forespørgsel hos Energinet, blevet vurderet, at den ønskede placering af staldbygning ikke kommer tættere på Baltic Pipe, end en lignende stald/udhusbygning som der blev givet landzonetilladelse til d. 27. oktober 2016.

Samtidig er den nu ansøgte staldbygning markant mindre, både i areal og i landskabelig påvirkning – grundet de åbne halvtage i enderne – end den stald/udhusbygning der tidligere har været givet tilladelse til på samme placering.

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**

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.

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 bygherre 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.

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.

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



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</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.

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

---

<sup>1</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.

