



Kopi – original sendt til ejer

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

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

Dato: 23. februar 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-35-22

## Landzonetilladelse til indretning af gildesal i eksisterende bygning

**Ejendommen:** Matr.nr. 21, Leestrup by, Kongsted  
**Beliggende:** Stavnstrupvej 35, 4733 Tappernøje

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Du har den 14. februar 2022 søgt om landzonetilladelse til at indrette gildesal (100 m<sup>2</sup>) og kontor i overflødig bygning på en landejendom. Man må indrette kontor i overflødiggjorte bygninger på landbrugsejendom uden en landzonetilladelse, hvorfor denne afgørelse kun omhandler omdannelsen fra lade til gildesal.

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 til at indrette 100 m<sup>2</sup> gildesal i overflødig bygning på landejendom.

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 23. blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber d. 23. marts 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:

- Gildesalen er til eget brug
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

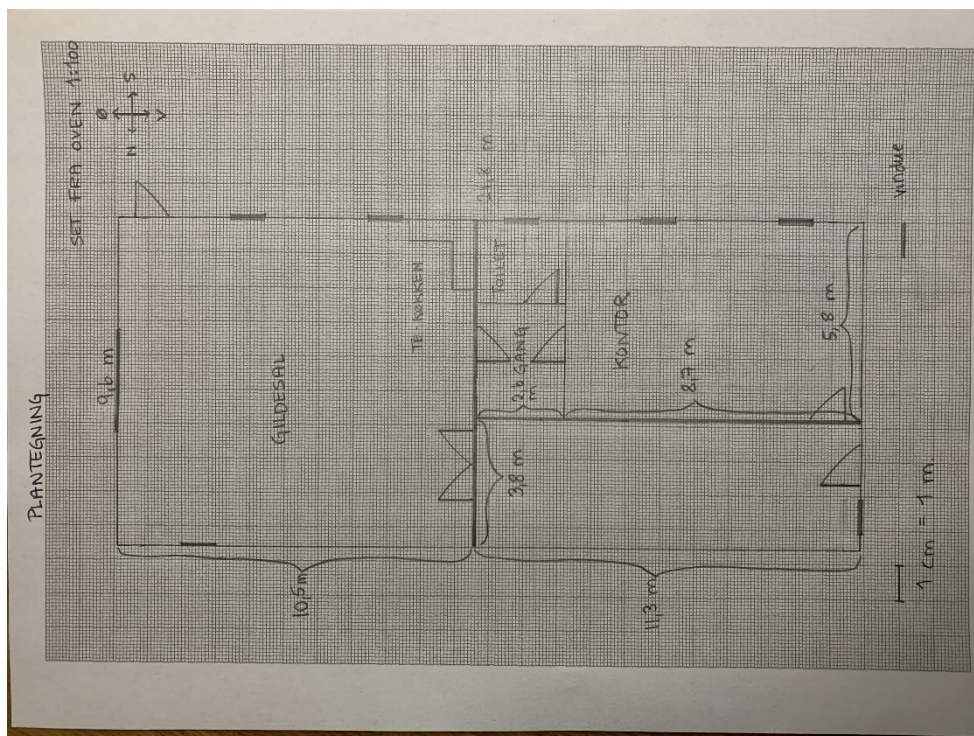
### Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at indrette gildesal samt tekøkken på 100 m<sup>2</sup> i en del af en overflødig bygning, som tidligere har været brugt som lade på din ejendom.

Bygning der indrettes gildesal i, er 10 m x 21 m og har saddeltag. Der er 7,5 m til tagryggen og 4 m op til udhæng. Gildesalen vil udgøre 100 m<sup>2</sup> af bygningens samlede areal på 222 m<sup>2</sup>.

Gildesalen er til privat brug, og benyttes ikke til for eksempel udlejning.

Fra ansøgningen fremgår det, at der isættes vinduer i en del af ladens sydlige facade, og ladeporten fjernes. Der vil blive etableret et tekøkken med mulighed for opbevaring af service og småfornødenheder.



Billede 1: Plantegning, indsendt af ansøger. Gildesalen placeres i den østlige del af laden.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 22.264 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – stuehus til landbrugsejendom, 121 m<sup>2</sup>, heraf 18 m<sup>2</sup> udestue
- Bygning 2 – garage, 38 m<sup>2</sup>
- Bygning 4 – tiloversbleven landbrugsbygning, 156 m<sup>2</sup>
- Bygning 5 – Lade til foder, afgrøder mv., 313 m<sup>2</sup>
- Bygning 6 – Lade til foder, afgrøder mv., 222 m<sup>2</sup> (hvori gildesalen indrettes)
- Bygning 9 – Lade til foder, afgrøder mv., 289 m<sup>2</sup>



Oversigtskort 1: viser placeringen af bygninger på grunden. Ansøgte ejendom er bygning nr. 6.

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 Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – M2. For dette område gælder særligt at landskabet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne.

## **Lovgivningen**

I landzonen må der ikke ske ændringer i anvendelse af eksisterende bebyggelser uden landzonetilladelse. Der er dog en række undtagelser til denne hovedregel, som åbner op for at man bl.a. har mulighed for at indrette kontor, en ekstra bolig eller indretter til forenings- og fritidsbegivenheder uden en landzonetilladelse. Gildesale falder ikke ind under nogen af disse undtagelser, da det har privat karakter og ikke foreningskarakter, hvorfor der skal opnås landzonetilladelse.

## **Faxe Kommunes vurdering**

Da der er tale om indretning i en allerede eksisterende bygning, vil det ikke påvirke de landskabelige kvaliteter i området, eller ændre udsigtslinjer.

At fjerne ladeporten og indsætte ekstra vinduer, betragtes ikke som væsentlige ombygninger, der ville kunne tale imod at opnå en landzonetilladelse.

Gildesalen er påtænkt privat brug, og forventes derfor ikke at føre til øget trafik til og fra ejendommen og give anledning til nabogener.

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

## **Forhold du skal være opmærksom på**

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

Med venlig hilsen

## **Nanna Moesgaard**

Landzonemedarbejder

## **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.