



*Kopi – Original er sendt til ejer/ansøger*

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: 20. september 2023

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-10688-23

### Lovliggørende landzonetilladelse til læskur

**Ejendommen:** Matr.nr. 3a, Leestrup By, Kongsted  
**Beliggende:** Svanstrupvej 50, 4733 Tappernøje

Faxe Kommune har den 5. april 2023 modtaget din ansøgning om at lovliggøre et eksisterende legehuse som læskur.

#### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til læskuret 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 20. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. oktober 2023. 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:

- Landzonetilladelsen tinglyses for ejers regning
- Det skal være dokumenteret at legehuse er omdannet til læskur og at der er erhvervet får til ejendommen som ansøgt, senest 18. januar 2023.
- Læskuret skal være fjernet - uden omkostninger for Faxe Kommune – senest 6 måneder fra det ikke længere har funktion af læskur med dyrevelfærdsmæssig begrundelse.

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)

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Der skal søges om byggetilladelse på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

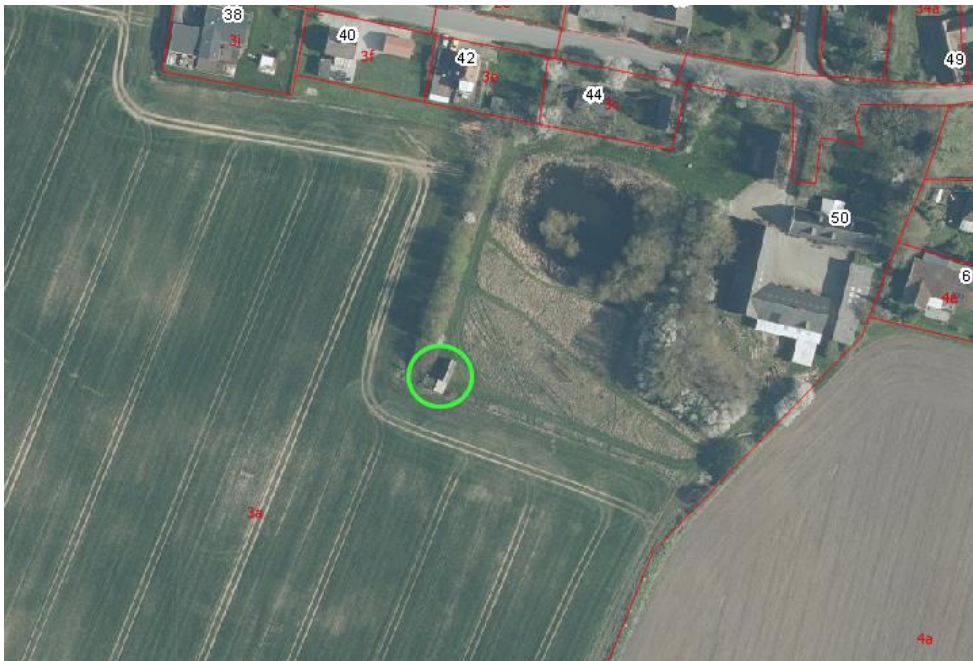
### **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune har modtaget ansøgning om at ændre anvendelse af et legehus til et læskur til 2 får. Faxe Kommune har vurderet at et læskur på ansøgte placering lever op til dyrevelfærdsmæssige krav hvad angår størrelse på læskur samt fårenes mulighed for at gå tørskoet.

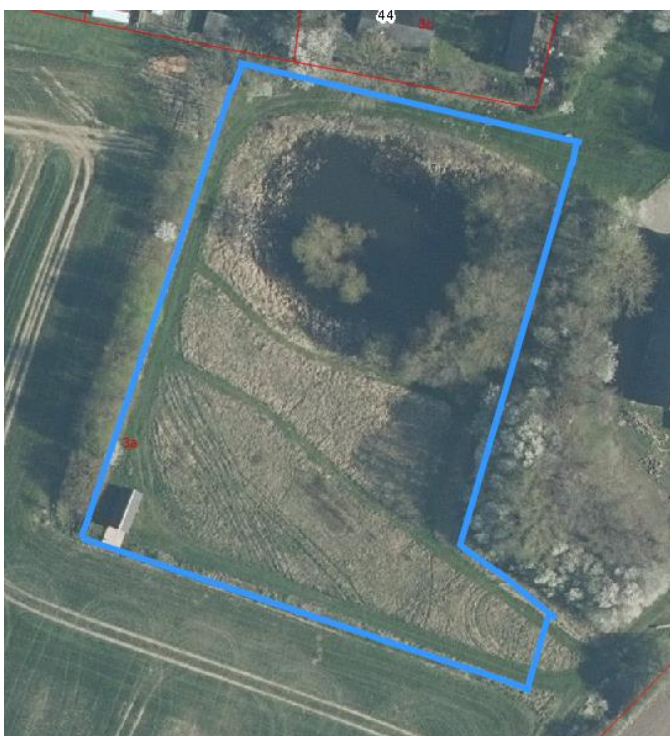
Læskuret er omtrent 20 m<sup>2</sup> og cirka 2,5 m højt. Det er beklædt med træ og med sort tag (jf. billede 1). Læskuret er placeret på ejendommen som vist på billede 2. Ansøger har oplyst at han agter at etablere beplantning på nordsiden af læskuret for at minimere eventuelle indbliksgener. Dertil ønskes der at etablere en fold til de 2 får som vist på billede 3.



*Billede 1 - Læskuret*



Billede 2 – Læskuret markeret i grøn cirkel



Billede 3 - Omtrentlig placering af fold markeret med blå

## Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 30,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 200 m<sup>2</sup> med samlet boligareal på 165 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Stald til svin på 368 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Lade til foder, afgrøder mv. på 119 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 150 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Stald til svin på 100 m<sup>2</sup>

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Leestrup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur. Landsbyen består hovedsagelig af åben lav bebyggelse og landsbyområde.
- Område hvor skovrejsning er ønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædt landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet er her 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.

Eventuel udbygning af Hyllede og Leestrup bør ske med fokus på landsbyernes kerne og så vidt muligt ikke langs med de gennemgående veje. Det er væsentligt, at grænsen mellem by og land er tydelig og ikke forringes ved eventuelle projekter i udkanten af landsbyerne eller i de tilstødende byområder ved Rønnede-Kongsted.

Strukturen omkring Hyllede og Leestrup stammer fra udskiftningen af landsbyerne, der markeres af veje, jorddiger og levende hegn. Disse strukturer vidner om landskabets oprindelse og skal så vidt muligt bevares ved at undlade at nedlægge de små veje og understøtte fortsat hegnsbeplantning.

## **Faxe Kommunes vurdering**

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves der ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m<sup>2</sup>, når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

I forbindelse med lovliggørelsessagen har Faxe Kommune vurderet, hvorvidt det eksisterende legehus kunne lovliggøres. Legehuset er placeret cirka 80 meter fra den eksisterende bygningsmasse, og det vurderes ikke at legehuset er i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse og det kræver derfor landzonetilladelse.

Legehuset er placeret udenfor det afgrænsede haveareal, i bevaringsværdigt landskab samt udenfor landsbyafgrænsningen. Her skal man være særlig restriktiv med spredt og uplanlagt bebyggelse. Faxe Kommune har ikke fundet særlige forhold som taler for en lovliggørelse af et legehus med den aktuelle placering.

Ansøger har oplyst at han ønsker at lovliggøre legehuset som et læskur.

Planklagenævnet finder ikke, at en staldbygning/læskur til hestehold kan betragtes som en "lignende bygning" omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Planklagenævnet finder således, at lovliggørelse af det ansøgte forudsætter landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1.

I den sammenhæng har Faxe Kommune undersøgt om et læskur med netop denne placering er den mest hensigtsmæssige i forhold til dyrevelfærd og græsningsarealer.

### **Dyrevelfærd**

Faxe Kommunes landbrugsafdeling har vurderet at placeringen af læskuret på grunden er mest hensigtsmæssig ift. fårenes behov for at kunne på tør grund. Den sydvestlige del af grunden er den højeste, hvorfor fårene vil have lettest ved at gå tørskoet der.

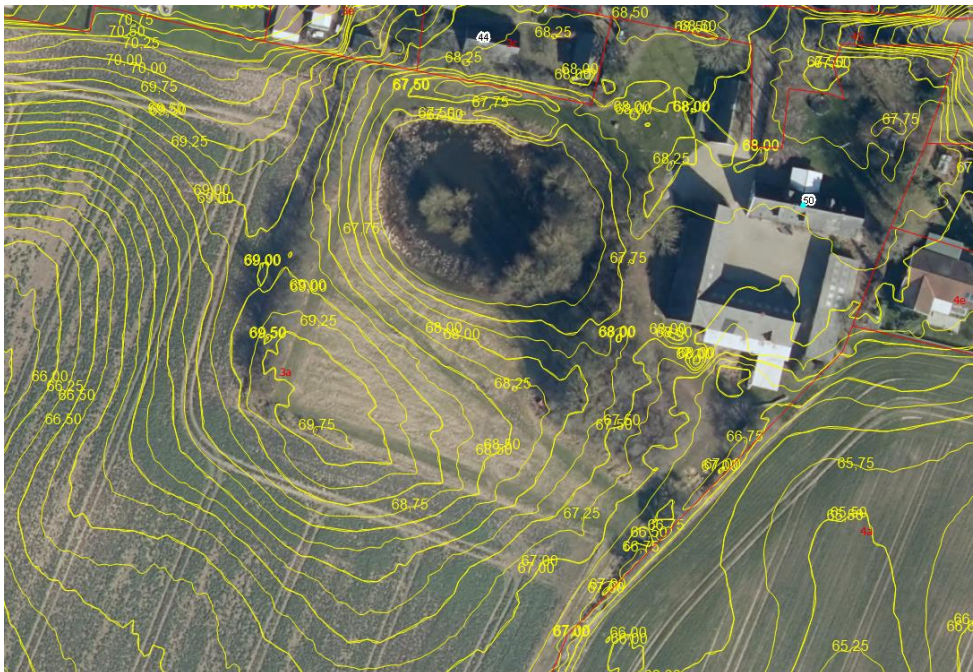
Dertil er læskuret i tilknytning til græsningsarealerne.

Det er desuden den eneste del af "haven" hvor der kan holdes en vis afstand fra læskuret til de omkringliggende boliger, for at minimere potentielle nabogener.

Faxe Kommunes landbrugsafdeling vurderer at størrelsen på græsningsarealet samt størrelsen på læskuret vil være hensigtsmæssigt til 2 får. Det vurderes at græsningsarealet og læskuret vil være for småt til et større antal får.

### **Landskabeligt**

Læskuret ønskes opført uden tilknytning til ejendommens bygningsmasse. Faxe Kommune har undersøgt muligheden for at rykke læskuret tættere på bygningsmassen. Det er vurderet at det, grundet ejendommens topografi og søen nordøst for læskuret, ikke er hensigtsmæssigt at flytte læskuret nordøst imod bygningsmassen.



Billede 4 - Luftfoto med højdekurver

Der er risiko for, at fårene vil stå på et meget vådt areal i vådere perioder, da søen ved overløb vil løbe mod sydøst.

Flyttes læskuret op omkring havearealet mod nordøst, vil det ikke være i tilknytning til græsningsarealerne.

Den del af ejendommen som læskuret står på i dag, er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det er også lige udenfor landsbyens afgrænsning. Samtidig er det indenfor kystnærhedszonen.

Det er altså et område hvor man skal være ekstra restriktiv med spredt og uplanlagt bebyggelse.

Der er ved denne landzonetilladelse lagt helt særlig vægt på den dyrevelfærdsmæssige begrundelse for placeringen.

Derfor er der også stillet vilkår til dokumentation for, at læskuret har den dyrevelfærdsmæssige funktion. Samtidig skal det tinglyses på ejendommen, at det skal fjernes igen når ikke det har den specifikke funktion længere.

## Natura-2000

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen<sup>1</sup>, 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.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 168 ” Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund” er beliggende cirka 3,3 km fra projektområdet.

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Området er særligt udpeget for at beskytte en lang række af marine og kystnære habitatnaturtyper. Området tiltrækker en lang række af ynglende- og trækkende fugle, som benytter området som rasteplads på deres vej nord- eller sydover. Her ses bl.a. Lille Skallesluger ofte overvintrende i større søer og langs de beskyttede vige i Præstø Fjord.

Vi vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagende på grund af projektets meget lokale påvirkning og den store afstand til det nærmeste Natura 2000-område.

#### **Bilag IV-arter**

Den nærmeste bilag-IV art der ses på Arter.dk er springfrøen.

Den er i 2013 registreret nær ejendommens sydvestlige hjørne, cirka 750 meter fra hvor læskuret ønskes etableret.

Springfrøen er ikke specielt kritisk i sit valg af ynglevandhuller, men ses overvejende i relativt lysåbne og ikke alt for forurenede vandhuller.

Springfrøen foretrækker vandhuller beliggende i eller nær løv- eller blandingsskove, men kan også findes i fx markvandhuller. Arten findes ofte ynglende i de samme vandhuller som de to andre brune frøer butsnudet frø og spidssnudet frø. Som mange andre frøer undgår helst vandhuller med fisk eller ænder, der kan æde ynglen.

Uden for yngletiden opholder frøerne sig langt væk fra ynglevandhullet, ofte mellem 100-700 meter væk, og gerne i lysåbne arealer i løvskov. De kan dog også forekomme på blandt andet græsmarker, i skovbryn og i haver. Den klarer sig derfor bedre end de andre brune frøer i landbrugsområder med få og spredte vandhuller, fordi den kan vandre lange strækninger hen over markerne.

Springfrø overvintrer på land og vandrer til vandhullerne allerede fra februar måned. Hannerne vandrer dertil først, og hunnerne vil i reglen først ankomme fra starten af marts. Æggene lægges omkring 1. april, og klækkes efter 20-50 dage. Frøerne går på land i begyndelsen af juli. Den overvintrer på land i Danmark og går i dvale sidst i oktober.

De største trusler mod springfrøen er opfyldning, udtørring og forurening af deres vandhuller, men også tørlægning af rørsumpe og omlægning af løvskove til nåleskov, hvormed frøernes opholdssteder på land forsvinder. Tilgroning og udsætning af fisk også med til at forringe deres levesteder.

Grundet projektets store afstand og beskedne størrelse, vurderes det ikke at kunne have negativ indvirkning på springfrøen.

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**

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 Østsjælland
- 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.