



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 23. maj 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-16-25

Landzonetilladelse til opførelse af hal til opbevaring

Ejendommen: Matr.nr. 2f, Kissendrup By, Hylleholt
Beliggende: Kissendrupvej 38B, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 1. maj 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af hal til opbevaring af maskiner mm.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til opførelse af hal til opbevaring.

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. maj 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. juni 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

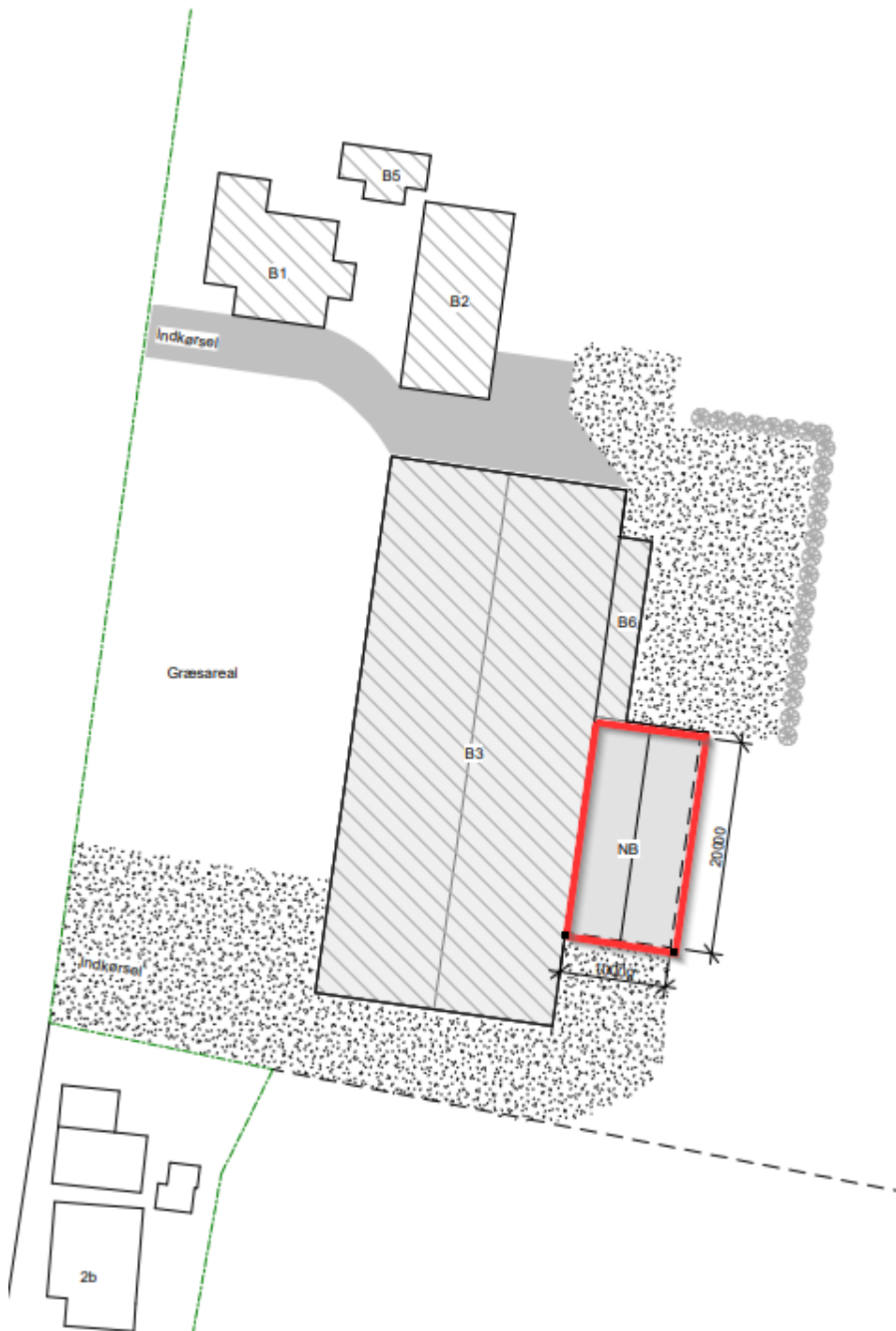
Faxe kommune har den 12. februar 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af hal på 200 m² til opbevaring af maskiner mm. Ansøger har oplyst, at hallen skal bruges til heste relaterede ting

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.

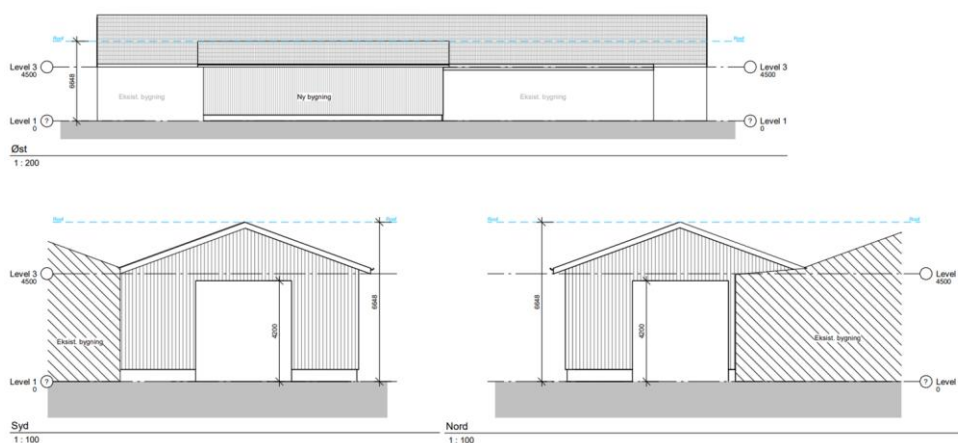
(ridebane materialer, foder, strøelse), brænde, maskiner og opbevaring af havemøbler mm. til Airbnb.

Den ansøgte hals dimension er 20 meter lang, 10 meter bred og en højde på 6,65 meter som ønskes placeret som vist på figur 1.



Figur 1: Viser den ønskede placering af den nye hal (markeret med rødt)

Hallens facade bliver med stålplader identiske med sidebygningen, en port i bygningen sydlige ende og taget bliver med sorte tagplader. En skitse over bygningens facade og tilknytning til eksisterende ridehal ses af figur 2.



Figur 2: Figuren viser ny bygnings facade og tilknytning til eksisterende ridehal.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 7,2 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom – 129 m²
- Bygning 2: Bygning til kontor – 120 m² - herunder 37 m² garage.
- Bygning 3: Udhus (ridehal) – 1079 m²
- Bygning 5: Fritliggende udestue – 29 m²
- Bygning 6: Udhus – 58 m²

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.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.
- En mindre del af ejendommen mod øst er også omfattet af skovbyggelinje – men uden for projekt området

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M4 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her skal landskabet vedligeholdes.

Landskabet mellem de to skovområder Vemmetofte Skov og Stubberup skov skal vedligeholdes. Delområdet byder på en mere rolig og uforstyrret

landskabsoplevelse end i det resterende karakterområde, og særligt de markante skovbryn og åbne markflader sikrer dette.

Bebyggelsesstruktur. Området bør friholdes for yderligere bebyggelse, der ikke er direkte relateret til landbrugsmæssig drift. Samtidig er det væsentligt at sikre, at bebyggelsen fortsat er struktureret omkring den gennemgående vej.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen ligger i landzone, og efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunen, medmindre aktiviteten er direkte undtaget i §§ 36-37.

§ 35, stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

For større udhusbygninger, garager m.v. kræves der landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den nye bygning, set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50–100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Konkret vurdering

På trods af, at der på ejendommen er samlet 1.203 m² udhusareal, er der ikke noget udhusareal til opbevaring af maskiner m.m. på ejendommen. En landbrugsejendom af denne størrelse kan have behov for opbevaring til drift af ejendommen.

Det vurderes, at ansøger har redegjort for behovet for opbevaring på ejendommen, og at der på nuværende tidspunkt ikke er bygninger, som kan bruges til dette formål.

Da området er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab, stilles der krav til placering og udformning af nye bygninger. Det ansøgte projekt opføres i forbindelse med en allerede eksisterende bygning, hvorved det undgås, at bygningen fremstår adskilt fra den eksisterende bygningsmasse. Det vurderes derfor, at bygningen ikke vil påvirke de landskabelige værdier, som udpegningen skal beskytte. Bygningen opføres med en facade som nabobygningen, så den kommer til at fremstå ensartet.

I kystnærhedszonen må der ikke opføres ny bebyggelse, medmindre det ansøgte har underordnet betydning, eller har en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Det konkrete projekt ligger ca. 2,3 km fra kysten. Mellem projektet og kysten ligger skoven Gl. Strand Skov. Derfor vurderes det, at projektet ikke vil påvirke udsigten til kysten.

Derudover placeres bygningen i forbindelse med den eksisterende ridehal, længst muligt fra kysten. Der lægges også vægt på, at der på ejendommen ikke er mulighed for indendørs opbevaring af maskiner.

Området er også udpeget som særligt vigtigt landbrugsområde, men i forbindelse med et hestehold på ejendommen kan der forventes behov for opbevaring af materialer m.m. til hestehold. Derfor vurderes det ikke at være i strid med denne udpegning, da hestehold normalt hører hjemme i landzonen.

Projektet forringer ikke de økologiske forbindelser, da det ikke vurderes at forringe livsbetingelser eller spredningsmuligheder for arter. Da det opføres i tilknytning til eksisterende bygninger.

Landskabsanalysen angiver, at området skal vedligeholdes. Projektets placering langs den eksisterende ridehal har ikke indvirkning på den uforstyrrede landskabsoplevelse med markante skovbryn og åbne markflader, som landskabsanalysen beskriver skal bevares. Med en placering langs ridehallen sikres det, at hallen ikke fremstår spredt i forhold til resten af bygningsmassen, og at bygningsmassen er struktureret langs vejen.

Faxe Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til projektet, da der ikke foreligger planmæssige hensyn, der taler imod en tilladelse.

Natura 2000

Natura 2000-område nr. 167, Skovene ved Vemmetofte, ligger 2,3 km fra ejendommen. Området er især udpeget på grund af billearten eremit. Det rummer også skovnaturtyper samt de skovtilknyttede fuglearter rød glente og hvepsevåge.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, og at det ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Ved søgning på arter.dk, er der ikke registreret bilag IV arter i nærheden af projektområdet.

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 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. 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.

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.

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

Laust Dahl Larsen
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. 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.