



Kopi – original er sendt til ejer

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

Dato: 21. maj 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-96-25

Landzonetilladelse til hestepension, møddingcontainer, lovliggørelse af udhusbygning og lovliggørelse af småbygninger til hestehold

Ejendommen: Matr.nr. 6a, Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Nielstrupstræde 13a, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 6. december 2024 modtaget din ansøgning om hestepension, møddingcontainer og lovliggørelse af udhusbygning og bygninger til hold af heste

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til hestepension, møddingcontainer og lovliggørelse af udhusbygning og bygninger til hold af heste 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 21. maj 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. juni 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Læskure skal fjernes igen eller flyttes op til bygningsmassen, når de ikke længere har et dyrevelfærds-mæssigt formål.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.

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.

Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 6. december 2024 en ansøgning om at etablere hestepension på ovenstående ejendom samt lovliggørelse af udhusbygning og lovliggørelse af læskure og overdække til opbevaring af foder. Dertil placeres der en møddingcontainer til opbevaring af mødding. Der ønskes etableret en fold til hopper, en fold til vallakker og en fold hvor de unge heste kan gå sammen og have adgang til mere græs end de voksne. Der er tale om heste der går ude i løsdrift døgnet rundt hele året. Der ønskes tilladelse til følgende antal heste:

Blå fold: 4 heste

Rød fold: 5 heste

Gul fold: 5 heste (jf. figur 2)

Der ønskes udelukkende opstaldning/hestepension for Islændere eller tilsvarende racer med begrænset adgang til græs. Samt med fodring af grovfoder i småmasket net.

Hvert foldsystem er indrettet med løsdrift med overdækket område til foder, så hestene altid har adgang til tørt grovfoder.

I de oprindelige staldbygninger er der indrettet en hestestald. I stalden er der 2 hestebokse, disse står til disposition ved sygdom eller andet behov til hestene. I stalden er der ligeledes indrettet et område til opbinding/strigling af hest.

Folk vil komme i deres bil, parkering af bilerne vil være inde på gårdens områder og der vil ikke være parkering ude på vejen.

Det forventes, at folk kommer ud til deres hest 3-5 gange i løbet af ugen.

Med op til 14 heste – hvoraf 4 af dem bor på ejendommen - kan det give op til 30 til 50 kørsler om ugen til og fra hestepensionen.

På figur 2 og 3 er der markeret følgende bygninger som kræver lovliggørende landzone- og byggetilladelse:

- Bygning 1 = Foderoverdække på ca. 25 m².
- Bygning 2 = Halvdelen er lovligt læskur, men der er tilbygget ca. 35 m² som skal være læskur til den røde fold.
- Bygning 3 = Foderoverdække på ca. 33 m².
- Bygning 4 = Foderoverdække på ca. 20 m²
- Bygning 5 = Der indrettes løsdrift i cirka 50 m² af bygning 5.
- Tilbygning til bygning 5 = Da bygning 5 inddrages til løsdrift, flyttes opbevaringsplads over i tilbygningen der ses under. Denne tilbygning på ca. 60 m² kræver lovliggørende landzone- og byggetilladelse:



Figur 1 - Grøn del søges lovliggjort som udhus til opbevaring



Figur 2 - De tre folde indtegnet i blå, rød og gul. Møddingcontainer vist med turkisblå.

Ud over tilladelse til at drive hestepension og lovliggørelse af udhus, er der også søgt om en møddingcontainer samt lovliggørelse af overdækninger til foder/hø og læskure til hestene. Møddingcontaineren bliver placeret som vist på kortet over, med turkisblå firkant.

En beskrivelse af overdækninger og læskure ses af udklippet på næste side:



Figur 3 - Beskrivelse af overdækninger og læskure

Dertil er der tre forhold på ejendommen, som Faxe Kommune ikke vurderer at kunne lovliggøre ved landzonetilladelse. Det er to jordvolde / jordbunker samt to midlertidige containere som ses på kortet under:



Figur 4 - I turkisblå cirkler ses jordvolde og containere

Faxe Kommune har ikke modtaget de oplysninger der er nødvendige for at kunne behandle sagen om jordbunkerne og du har oplyst, at containere og jordbunker er fjernet eller planeret ud senest ved udgangen af 2025.

Såfremt du ønsker en egentlig afgørelse som kan påklages, skal der søges ved landzone@faxekommune.dk med de oplysninger der er efterspurgt i mail af 2. oktober 2024.

Hvis ikke du ønsker en formel afgørelse som kan påklages, bedes du sende dokumentation på, at containere og jordbunker er fjernet senest 31.

december 2025 til landzone@faxekommune.dk.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,9

ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 134 m²
- Bygning 2: Lade til foder, afgrøder mv. på 127 m² (heraf ca. 70 m² stald)
- Bygning 3: Fritliggende enfamiliehus på 149
- Bygning 4: Anden bygning til landbrug mv. på 183 m². Heraf er 60 m² kontor/tegnestue
- Bygning 5: Maskinhus, garage mv. på 53 m² (Her indrettes løsdraft)
- Bygning 6: Carport på 40 m²
- Bygning 7: Anden bygning til landbrug mv. på 45 m² (læskur)

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.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Værdifuldt kulturmiljø.
Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø, skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres.
Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer skal inddrages som aktiver i planlægningen, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleværdi.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M1 skal beskyttes. Herregårdslandskabets store marker og gamle træer i markante skovbryn kombineret med det storbakkede dødisterræn og de mange søer gør, at

landskabet fremstår oplevelsesrigt og særligt karakteristisk. Den historiske dybde i landskabet fornemmes og derfor er delområdet sårbart over for tilføjelse af nye landskabselementer. Den karakteristiske bebyggelse, der historisk og arkitektonisk er knyttet til de to godser bør bevares med samme udtryk, da det sammenhængende præg medvirker til landskabsoplevelsen. Samtidig er det karakteristisk, at der – ud over landsbyerne i den østlige del – kun er sparsom spredt bebyggelse i området. Dette bør ligeledes bevares ved at undgå ny spredt bebyggelse.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet.

Der er kommet kommentarer til følgende forhold:

Øget trafik

Flere beboere i området er bekymret for den øgede trafik til og fra Nielstrupstræde 13a.

Der er bekymringer omkring hastigheden der køres med, samt kørsel med hestetrailer.

Dertil er der bekymringer for, at landsbyen bliver så trafikeret at det går ud over trafiksikkerheden. Der er også bekymringer omkring støj fra trafik.

Faxe Kommunes svar:

Faxe Kommune vurderer ikke, at den øgede kørsel med op til 50 kørsler om ugen er af sådant omfang at det kan føre til et afslag. Forhold vedrørende overskridelse af hastighedsgrænser med og uden hestetrailer varetages i færdselsloven, som administreres af politiet.

Rotter

Der er udtrykt bekymring omkring hvorvidt en hestepension vil forøge antallet af rotter i området.

Faxe Kommunes svar:

Regler om forebyggelse og bekæmpelse af rotter er fastsat i BEK nr 991 af 21/08/2024 (Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter).

Enhver, der konstaterer forekomst af rotter, skal straks anmelde dette til kommunalbestyrelsen, jf. miljøbeskyttelseslovens § 17 a.

Ejere af fast ejendom har pligt til at foretage sådanne foranstaltninger med hensyn til sikring af deres ejendomme og disses renholdelse, at rotternes levedmuligheder på ejendommen begrænses mest muligt, jf.

miljøbeskyttelseslovens § 17, stk. 2.

Anmeldelser af rotter skal ske på [Giv os et praj - Fejlmeld - Anmeld | Faxe Kommune](#)

Øget færdsel i området

Der er udtrykt bekymring om, at flere af hestepensionens brugere vil benytte området til at gå ture til hest, hvilket ødelægger stierne og efterlader hestepærer på vejen.

Faxe Kommunes svar:

Nielstrupstræde er en kommunevej, hvor færdsel med hest er tilladt i henhold til færdselsloven.

Du må på offentlige arealer ride på asfalterede veje, stenlagte veje og

grusveje, der er bredere end 2,5 meter samt på andre veje, hvor det ifølge skilte (piktogrammer) er tilladt. Du må ikke ride på cykelstier. Færdselsreglerne for kørende gælder, i den udstrækning de kan anvendes, også for ridende samt dem, der fører heste eller driver kreaturer. Hvis der opleves beskadigede kommunale veje, skal dette anmeldes på [Giv os et praj - Fejlmeld - Anmeld | Faxe Kommune](#)

For offentlighedens færdsel på veje og stier i det åbne land gælder reglerne i naturbeskyttelseslovens § 26 og reglerne i BEK nr 852 af 27/06/2016 (Bekendtgørelse om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen).

Alle, der færdes i naturen, skal rette sig efter de anvisninger, der gives dem af ejeren eller dennes repræsentant eller som fremgår af skiltning eller på anden måde.

Ejer kan på private veje ved skiltning efter bestemmelserne i Mark- og vejfredslovens § 17 helt eller delvis forbyde færdsel, men ifølge naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 kun:

- hvis den er til gene for den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen.
- hvis den i særlige grad generer privatlivets fred.
- hvis der er behov for beskyttelse af plante- og dyreliv.

Ejeren kan ved skiltning efter Mark- og vejfredslovens § 17 helt eller delvis forbyde ridning, da ridning kan medføre ekstraomkostninger i form af vedligeholdelse. Der kan derfor være behov for indgåelse af aftaler om ridemuligheder.

Det er Landbrug- & Fiskeristyrelsen der varetager Mark- og vejfredsloven.

Hvad angår hestepærer på vejbanen, så fremgår det af færdselslovens § 87 at:

”Der må ikke på vej henkastes eller efterlades noget, der kan være til fare eller ulempe for færdslen.

Stk. 2. Såfremt der fra køretøj tabes eller spildes noget på vej, der kan være til fare eller ulempe for færdslen, skal dette straks fjernes. Kan dette ikke ske, skal andre, indtil faren eller ulempen er fjernet, ved afmærkning eller på anden lignende måde gøres opmærksom på forholdet.”

Det er politiet der varetager færdselsloven såfremt efterladte hestepærer bliver til fare eller ulempe for færdslen.

Jagt i området

Der drives jagt på nogle af arealerne i nærområdet og naboer er bekymret for, at der kan blive en konflikt mellem løsgående heste og jagt i området i jagtsæsonen.

Faxe Kommunes svar:

Faxe Kommune vurderer ikke, at det, at der drives jagt på tilstødende ejendomme kan føre til et afslag til en hestepension, som er en aktivitet der hører til på landet – ligesom jagt.

Faxe Kommunes vurdering

At indrette hestepension kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1., da det anses som en ændret anvendelse af ejendommens arealer og bygninger.

Ved vurdering af, om der kan gives tilladelse til hestepensioner, skal der tages højde for de landskabelige hensyn såvel om nabohensyn og eventuelle miljømæssige konsekvenser af den øgede aktivitet på ejendommen.

Læskure og foderoverdække kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

Disse bygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til ejendommens bygningsmasse, og kan som regel tillades med vilkår om at de fjernes igen, når de ikke længere er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt.

Lovliggørelse af tilbygningen til bygning 5 til opbevaring kræver landzonetilladelse, da bygningen samlet er over 50 m².

De landskabelige hensyn

Området er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab, værdifuldt kulturmiljø og er generelt et område hvor karakteren af kulturlandskab skal holdes for øje ved vurdering af, om ny bebyggelse og aktivitet kan tillades.

Særligt for områdets udpegninger er, at der skal søges at bevare det eksisterende herregårdslandskab med landskabsrum der vidner om stjerneudskiftning med markante skovbryn og søer i området. Derudover skal Nielstrups karakter af fæstegods med en intakt klyngestruktur søges bevaret.

Nielstrupstrædet 13a ligger som en "sattelitgård" til landsbyen og er som sådan ikke en del af klyngestrukturen, men ejendommens form er en tydelig del af fortidens stjerneudskiftning. Her skal der så vidt muligt undgås ny uplanlagt og spredt bebyggelse.

Hestepension, møddingcontainer, foderoverdækker og læskure

På trods af ovenstående hensyn vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til hestepension, møddingcontainer samt lovliggørelse af læskure og overdækker til hø og halm.

Indretning af hestepension, møddingcontainer og lovliggørelse af læskure/foderoverdækker som, vist på figur 3, vurderes ikke at skæmme områdets karakter af stjerneudskiftet landsby og herregårdslandskab. Projektet vurderes ikke at ændre på oplevelsen af, at området består af mange mindre landskabsrum.

Hestepensioner er ikke et klassisk landbrugserhverv, men er et erhverv der hører til på landet.

På ejendommen vil den eksisterende bygningsmasse blive anvendt til staldbygning og der opføres ikke nye større bygninger for at kunne indrette hestepensionen.

Læskurene og overdække til foder er placeret på de folde de skal benyttes på, men fortsat med så meget tilknytning til ejendommens bygningsmasse

som muligt. Det samme gør sig gældende for møddingcontaineren. Da der er tale om lovliggørelse af mindre bygninger med en dyrevelfærdsmæssig begrundelse, stilles der i denne tilladelse vilkår om, at læskure og overdækker skal nedtages eller rykkes helt hen til bygningsmassen når de ikke længere har et dyrevelfærdsmæssigt formål.

Tilbygning til bygning 5

Der er tale om en ejendom på ca. 3,9 ha, hvoraf der kan forventes noget mere udhusareal til at opbevare materiel og maskiner til at vedligeholde ejendommen.

Faxe Kommune vurderer derfor at tilbygningen til bygning 5 på ca. 60 m² (jf. figur 1), kan lovliggøres som udhusareal, da en del af det eksisterende udhusareal i bygning 5 inddrages til løsdraft. Bygningen vurderes ikke at skæmme i landskabet, da den ligger bag ved bygningsmassen set fra landsbyen. Øst for bygningen er der motorvej. Bygningen ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens øvrige bygninger.

Om hensyn til naboer

Ved vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, skal Faxe Kommune vurdere om det specifikke projekt kan risikere at medføre urimelige nabogener.

Ved vurdering af, om en hestepension risikerer at medføre urimelige nabogener, skeles der til afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen:

”§ 4. Etablering af husdyranlæg, gødningsopbevaringsanlæg og ensilageopbevaringsanlæg samt udvidelse og ændring heraf, der medfører forøget forurening, er ikke tilladt

- 1. i et eksisterende eller, ifølge kommuneplanens rammedel, fremtidigt byzone- eller sommerhusområde,*
- 2. i et område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lignende,*
- 3. i en afstand mindre end 50 m fra de i nr. 1 og 2 nævnte områder, eller*
- 4. i en afstand mindre end 50 m fra en nabobeboelse.*

§ 5. Etablering af husdyranlæg, gødningsopbevaringsanlæg og ensilageopbevaringsanlæg og -oplag samt udvidelse eller ændring heraf, der medfører forøget forurening, er ikke tilladt inden for følgende afstande:

- 1. 25 m til vandforsyningsanlæg, der ikke er til almen vandforsyning.*
- 2. 50 m til vandforsyningsanlæg til almen vandforsyning.*
- 3. 15 m til vandløb (herunder dræn) og søer større end 100 m², jf. dog stk. 2.*
- 4. 15 m til offentlig vej og privat fællesvej.*
- 5. 25 m til levnedsmiddelvirksomhed.*
- 6. 15 m til beboelse på samme ejendom.*
- 7. 30 m til naboskel.”*

Faxe Kommunes landbrugsafdeling har vurderet, at ovenstående afstandskrav kan overholdes.

Faxe Kommune vurderer ikke at der vil være risiko for urimelige nabogener hvad angår afstanden til naboer som følge af hestepensionen, da ovenstående afstandskrav overholdes.

Faxe Kommune vurderer ikke, at en øget mængde kørsler på op til 50 kørsler om ugen kan føre til et afslag.

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.

Forhold du skal være opmærksom på

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:

- Naboer på Nielstrupstræde 4, 5, 8, 9, 10 og 11, 4690 Haslev
- Nabo på Nielstrupvej 62, 4690 Haslev Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- 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. 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.