



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 26. august 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-81-25

Landzonetilladelse til opførelse af hestestald på 100 m²

Ejendommen: Matr.nr. 13, Tjæreby By, Terslev
Beliggende: Grønhøjgårdsvej 8, Tjæreby By, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 25. februar 2025 modtaget din ansøgning om at tilladelse til opførelse af 100 m² hestestald.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til opførelse af en 100 m² hestestald 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 26. august 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. september 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:

- Campingvognen er markeret med blåt på figur 1 og vil blive fjernet seneste tre måneder efter en gyldig landzonetilladelse. Der skal fremsendes fotodokumentation til landzone@faxekommune.dk

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

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af en 100 m² hestestald til ejendommens fire heste.

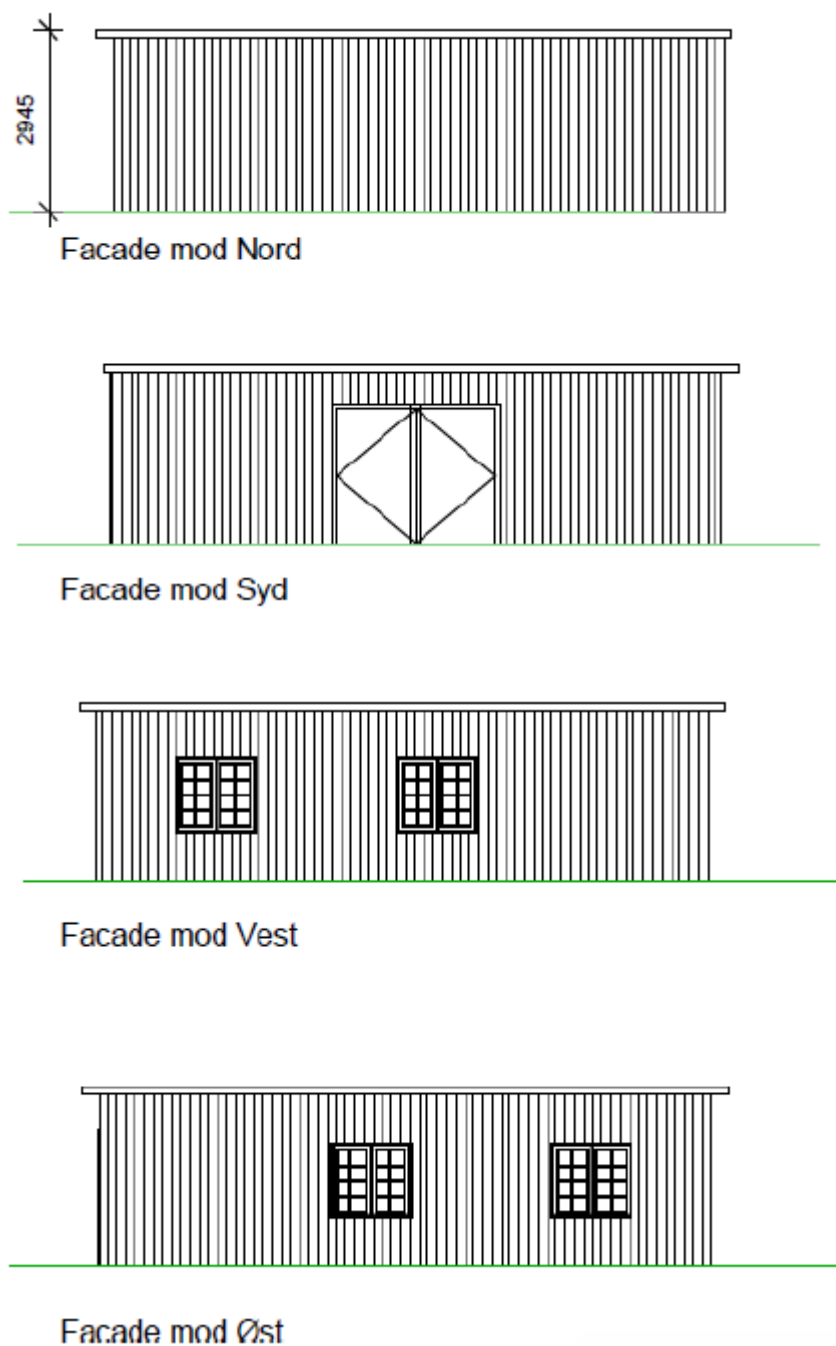
Stalden ønskes opført som vist med gul markering på figur 1. I den forbindelse vil dele af den eksisterende udhusbebyggelse, markeret med rødt på figur 1, blive nedrevet.



Figur 1: Placering af den ansøgte staldbygning er markeret med gult, bygninger der ønskes nedrevet er markeret med rødt, og campingvognen er markeret med blå. Tegningen er ikke målfast.

Stalden opføres med en længde på 10 meter, en bredde på 10 meter og en højde på maksimalt 3 meter. Facaderne udføres med sort træbeklædning, og tagkonstruktionen udføres med trapeztag.

Udformning og udsende på staldbygningen fremgår af figur 2.



Figur 2: Staldbygningens facader

Der er på ejendommen meddelt landzonetilladelse i 2020 til opførsel af et nyt læskur/løsdribsstald. Denne er efterfølgende opført og fremgår på BBR som bygning 6. Ansøger har i forbindelse med nærværende sag oplyst, at der er behov for mere plads til hesten samt til opbevaring af foder. Endvidere har ejer oplyst, at arealet ved læskur/løsdribsstalden er meget vandlidende, hvilket giver særligt udfordringer for to af hestene. Foderet opbevares i dag i læskuret, hvilket heller ikke er hensigtsmæssigt på grund af fugt.

Det er oplyst, at antallet af heste på ejendommen ikke ændres som følge af opførelsen af den ansøgt staldbygning.

Ejendommens bygnings 2 indeholder garage, toilet og bad og er derfor ikke egnet staldformål.

I forbindelse med sagsbehandlingen blev det konstateret, at der på ejendommen står en campingvogn, som anvendes som hønsehus. Dette er der ikke søgt tilladelse til. Campingvognen er markeret med blå på figur 1 og vil blive fjernet seneste tre måneder efter, at landzonetilladelsen er gyldig.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,3 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 130 m²
- Bygning 2: Udhus på 72 m² - en mindre del vil blive fjernet i forbindelse med opførsel af den ansøgt staldbygning.
- Bygning 3: Carport på 19 m² - vil blive fjernet i forbindelse med opførsel af den ansøgt staldbygning.
- Bygning 6: Udhus på 48 m².

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås. Terslevs bykant fremstår velafgrænset i mødet med det åbne land, hvilket skal opretholdes. Herudover findes spredte gårde, hvortil nye landbrugsbygninger skal placeres i sammenhæng med de eksisterende bygninger og desuden indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes vurdering, at opførelse af staldbygningen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

I landzonen er praksis dog restriktiv for opførelse af ny udhusbebyggelse, og der skal foreligge tungtvejende grund for, at der kan meddeles tilladelse til byggeri, der medfører, at det samlede areal overstiger 100 m². I den konkret sag vil det samlet udhusareal udgøre ca. 195 m² med det ansøgt.

Der gives dog som udgangspunkt landzonetilladelse til staldbygninger, der opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og som har en

passende størrelse i forhold til de dyrevelfærdsmæssige hensyn, der skal varetages.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgt byggeri, da det tjener et dyrevelfærdsmæssigt formål, som den øvrige bygningsmasse på ejendommen ikke kan opfylde.

Bebyggelsen placeres i et område, som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som særligt velegnet til landbrug – herunder både planteavl og husdyrhold. Området er karakteriseret ved gode dyrkningsforhold, større ejendommen med samlede jordtilliggende samt gode udviklingsmuligheder. Formålet med udpegningen er at understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbrugserhvervet.

Ejendommen ligger desuden i landskabskarakterområdet 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne (delområde M1) i Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse. Karakteren er her særlig knyttet til det let bakkede terræn og den landbrugsmæssige arealanvendelse. Da den ansøgte staldbygning opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og har en begrænset effekt på det omkringliggende landskab, vurderer Faxe Kommune, at byggeriet ikke vil påvirke områdets landskabskarakter væsentligt, herunder de udsigtsmuligheder og afgrænsede bykant som karakteriserer delområdet.

På den baggrund vurderer Faxe Kommunes, at det ansøgte byggeri ikke strider imod de hensyn, som planloven og kommuneplanen skal varetage.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, 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. 159 ”Bagholt Mose” er beliggende ca. 4,3 km nordøst for projektområdet. Dette Natura 2000-område er særligt udpeget for at beskytte den centrale lysåbne del af mosen bestående af et sent succesionsstadium af naturtypen hængesæk, der i Bagholt Mose forekommer med stedvis kontakt til kalkholdigt vand. Dette gør området til en botanisk perle som er levested for en række sjældne planter - herunder orkidéen Mygblomst.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i en radius af 1 til 1,4 km øst og syd for projektet området. Her er der observeret Stor Vandsalamander og Springfrø.

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

Faxe Kommune gør opmærksom på, at en ændret anvendelse af staldbygningen kan kræve en fornyet vurdering af, om dette forudsætter en ny landzonetilladelse.

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:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
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.