



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: 8. september 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10771-23

Lovliggørede landzonetilladelse til diverse bygninger og ændret anvendelse af bygninger

Ejendommen: Matr.nr. 10M, RODE BY, SDR. DALBY
Beliggende: Egedevej 168, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 30. maj 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af én bygning på ejendommen. Der er ved en gennemgang af forhold på ejendommen konstateret, at flere forhold kræver en landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udvidelse af bolig ind i eksisterende bygninger (B2, B9 og B10), indretning af opvarmet gildesal i B3, overdækning på B3, tilbygning til B4 og tilbygning til B8. Der gives også lovliggørende landzonetilladelse til at erhvervet er flyttet og udvidet fra bygning 3 til bygning 4. Herudover gives der landzonetilladelse til telthallen. Den kan ikke forventes genopført når den en dag skal udskiftes.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der må ikke etableres køkken i gildesalen.
- Telthallen må ikke genopføres uden forudgående landzonetilladelse fra Faxe Kommune. Der kan ikke forventes tilladelse.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 8. september 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. oktober 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

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

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

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Du har søgt om lovliggørelse af en bygning på ejendommen. Der er ved en gennemgang af ejendommen fundet flere forhold, som kræver en landzonetilladelse. Faxe Kommune har besigtiget ejendommen d. 2. november 2023 sammen med dig.

Det følgende er inddelt i de forskellige forhold, som kræver en landzonetilladelse for overskuelighedens skyld.

Udvidelse af boligen

Boligen består i dag af bygning 1, 2, 9 og 10. Der er hertil bygget en udestue i 2021.

Størrelsen er (iflg. BBR):

- B1: 70 m² + 46 udnyttet tagetage (116 m² i alt)
- B2: 80 m² og udnyttet tagetage op ca. 67 m² - i alt 147 m²
- B9: 56 m²
- B10: 68 m²
- Udestue: 32 m²

Det samlede areal af stuehuset bliver dermed 419 m².

Indretning af gildesal

I en del af bygning 3 er der i 1999 indrettet gildesal. Gildesalen er isoleret og opvarmet. Der er ikke køkken i gildesalen, men der er etableret vask med vand, men uden afløb. Arealet af gildesalen er cirka 58 m².

Tilbygning på bygning 4

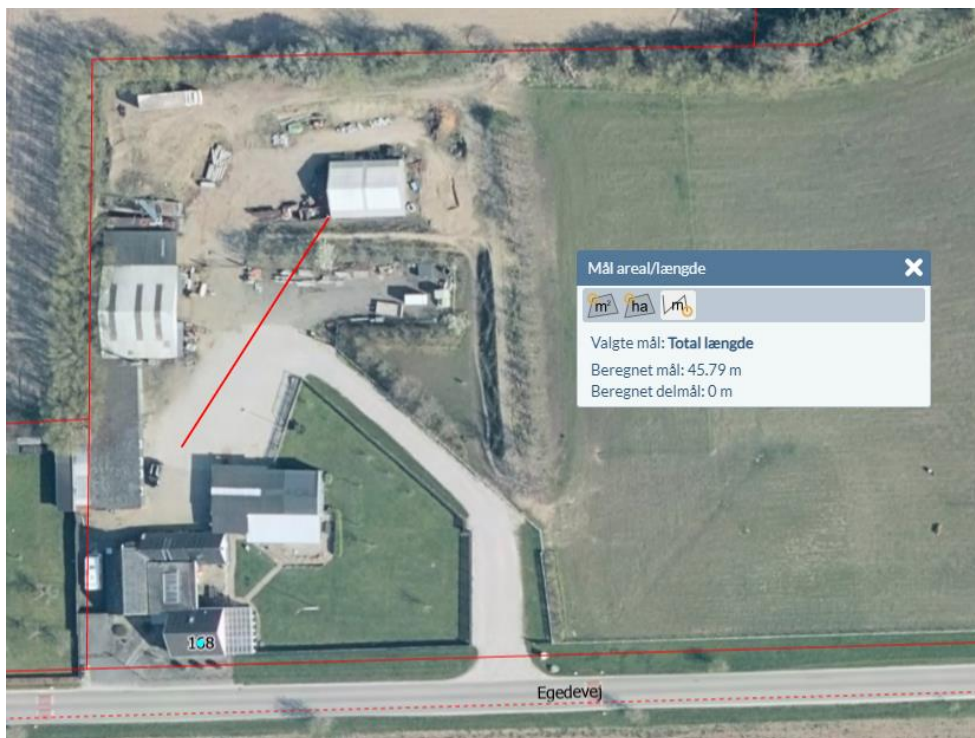
På bygning 4 er der i 2004 lavet en tilbygning, der forbinder bygning 4 og bygning 8. Den ene halvdel af bygningen er opvarmet, mens den anden er uopvarmet. Både bygning 8 og bygning 4 bruges i dag som værksted, som led i dit erhverv. Tilbygningen er 103 m² og måler 12,3 m x 8,4 m.

Tilbygning på bygning 8

På bygning 8 er der i 2010 lavet en tilbygning, som i dag bruges til at opbevare flis/savsmuld/brænde samt en traktor. Du bruger fliset/savsmuldet som opvarmningskilde. Udhuset måler 6 m x 12 m, 72 m², og er opført i trapezplader.

Telthel

Mod nord på ejendommen er der opført en telthal. Telthallen er opført i 2011. På BBR står den som opført i 1995, men den fremgår først på luftfotos fra 2011. Telthallen måler 12 m x 9 m og er derved 108 m². Telthallen er placeret 27 m fra den nærmeste bygning, men ca. 45 m fra bygningsmassens samlede bebyggelse. I telthallen opbevarer du maskiner, som du bruger til at holde marken øst for ejendommens bygninger.



Erhvervet

Du driver en smedevirksomhed på ejendommen. Du arbejder delvist på din ejendom og ude ved andre virksomheder. Der er opstillet maskiner til metalbearbejdning i bygningen 8 og 4. Omkring halvdelen af bygning 4 er opvarmet. Den anden halvdel og bygning 8 er uopvarmet.

Bygning 4 består af to bygningsdele som hver især måler 8,4 m x 12,3 m + 10,8 x 12,85 og er således 242 m².

Bygning 8 er 180 m².

I 1994 er der meddelt landzonetilladelse til at indrette erhvervet i bygning 2 og 3. Der er senere givet landzonetilladelse til at inddrage den daværende bygning 4 også. Det var 49 m². Der er dengang også søgt om at opsætte et udhæng på bygningen.

Heste

Du har fire heste på ejendommen, som går på den tilhørende mark. De går i løsdrift og har mulighed for at komme ind i læ i en del af bygning 8.

Overdækning på bygning 3

I bygning 3 er der i dag gildesal og garage. I 2014 er der bygget en overdækning på 4,8 m x 12 m, ca. 55 m² på i sydlig retning. Den er lukket i den ene side. Du har oplyst at I ikke bruger arealet som terrasse, men mest tørrer tøj på den.

Containere

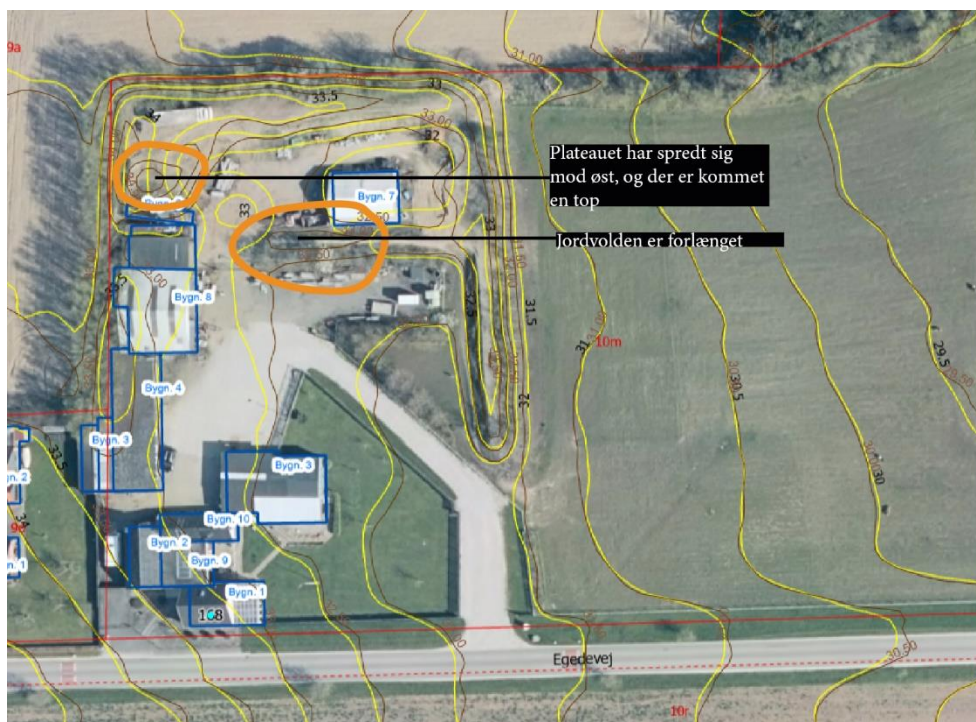
Op mod hallen, der bruges til at opbevare savsmuld, stod der to 40-fods containere. Du har oplyst at denne er fjernet.

Terrænreguleringer

Gennem årene er der ske ændringer i terrænet på din ejendom. Du oplyser, at du i 90'erne har rykket indkørslen til hvor den er i dag. I forbindelse med at den blev lavet, er der kommet noget overskudsjord, som du har lagt ud i en jordvold mod øst. Mod nordvest er der også terrænreguleret gennem tiden.



I 2007 har der i det nordøstlige hjørne været et plateau. Jordvolden, som løber fra indkørslen i nordlig retning kan også ses. Omkring det nordlige skel er der også en jordvold/et plateau.



Hvis man sammenligner højdekurver fra Danmarks højdemodel fra 2007 med de nyeste højdemodel fra 2019 kan man se at:

- Der siden 2007 er jordvolden i østlig-vestlig retning vokset
- Plateauet i nordøstligt hjørne har strukket sig i vestlig retning.

På luftfotos gennem årene før 2007 ligner det, at der ændres på terrænet mod nord på ejendommen, men det er svært præcist at afgøre om og hvor meget der ændres på terrænet.

Ansøger har sendt fotodokumentation på, at jorden i de ovennævnte områder er fjernet og sagen om terrænregulering lukkes.

Ejendommen

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

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 70 m² fra 1915.
- Bygning 2: Udhus på 80 m² fra 1933 (i dag inddraget i huset).
- Bygning 3: Garage på 220 m² fra 1996 (reel anvendelse er gildesal og garage).
- Bygning 4: Værksted på 230 m², opført i 1933.
- Bygning 6: Udhus på 39 m² opført i 1975 (container).
- Bygning 7: Udhus 96 m² opført i 1995. Reelt opført i 2011.
- Bygning 8: Maskinhus, garage på 180 m², opført i 1998.
- Bygning 9: Fritliggende overdækning på 56 m² opført i 2002.
- Bygning 10: Ukendt bygning på 68 m², opført i 1933.

På ejendommen drives der, hvad der må betegnes som et hobbylandbrug. Der er ca. 1,3 ha stor mark, hvor hestene går, og som er tilsået med græs.

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.
- Område, hvor skovrejsning er ønsket.

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her gælder, at det herregårdsprægede landskab med enkelte landsbyer i delområdet skal vedligeholdes. Skovområder udgør en væsentlig del af arealanvendelsen og udover landsbyerne i den nordlige del er bebyggelsen sparsom. Det historiske landskab kan vedligeholdes ved at sikre, at dele af jorden fortsat anvendes til landbrugsmæssig drift og skovdrift. Den udflydende grænse til de nordlige landsbyer kan forstærkes ved at plante vejtræer i de delområder, der allerede rummer træk af herregårdslandskabet.

Faxe Kommunes vurdering

I landzoner må der i henhold til planlovens § 35 stk. 1 ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog planlovens §§ 5 u og 36-38 for undtagelser herfor.

Under er redegjort for de forskellige forhold der kræver landzonetilladelse samt vurderet om de kan lovliggøres.

Udvidelse af boligen

En af undtagelserne til hovedregel, er at man må til- og ombygge sit helårshus indtil bruttoetageareal er 500 m². Undtagelsen gælder ikke, hvis man udvider sit hus ud i eksisterende bygninger. Når man udvider sit hus ud i eksisterende bygninger betragtes det som en ændret anvendelse af bygningen, hvilket kræver en landzonetilladelse.

Boligen er i dette tilfælde udbygget i eksisterende bygninger så det samlede areal er 419 m². Fordi man har mulighed for at til- og ombygge til helårshus med indtil 500 m², vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte kan tillades og ikke strider imod de hensyn, som kommunen skal varetage med landzonebestemmelserne.

Indretning af gildesal

Man kan normalt få lov til at indrette gildesal i eksisterende bygninger. Dette forudsætter dog, at der ikke indrettes køkken i gildesalen. Vi stiller dette vilkår, for at sikre os, at der ikke reelt oprettes en ny bolig, som kan bebos.

Gildesalen er i dette tilfælde indrettet i en eksisterende bygning og der er ikke indrettet køkken. Der er dermed ikke en landskabelig påvirkning, og der opstår ikke en ekstra boligenhed og Faxe Kommune vurderer derfor ikke, at det strider imod de hensyn, som kommunen med landzonebestemmelserne skal varetage.

Udvidelse af erhverv og tilbygning på bygning 4

Som hovedregel skal erhverv henvises til industriområderne, og der er derfor meget begrænsede muligheder for at have erhverv i landzonen. Kommunen kan dog vurdere, at en given virksomhed på en given ejendom

kan tillades. Når dette sker, er der praksis for at man har mulighed for at lave mindre udvidelser af erhvervet, fordi kommunen ved landzonetilladelsen har taget stilling til området, ejendommen, og erhvervet.

Du har i 1994 fået en landzonetilladelse til at indrette 125 m² maskinværksted i bygning 2 og 3, og du har derfor mulighed for at lave mindre udvidelser af erhvervet.

Erhvervet er oprindeligt rykket fra bygning 2 og 3, og du har derefter fået tilladelse til at inddrage 49 m² af bygning 4 også. Det samlede erhvervsareal har derefter været 174 m².

De bygninger der før var erhvervsbygninger er i dag blevet inddraget til boligareal.

Den samlede erhvervsdel af bygning 8 og 4 udgør 410 m².

Da du har fået lov til at indrette erhvervet ved en landzonetilladelse, og det deraf af praksis følger, at du kan lave mindre udvidelser af erhvervet, vurderer Faxe Kommune, at det ikke er imod forhold som kommunen skal varetage. Der er i øvrigt heller ikke nogen udpegninger på ejendommen, som er i modstrid med at tillade udvidelsen.

Der kan ikke forventes tilladelse til yderligere erhvervsbebyggelse på ejendommen.

Tilbygning på bygning 8

For større udhusbygninger, garager m.v. kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering 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.

I tilknytning til et enfamiliehus kan man forvente at få lov at opføre op til 100 m² privat udhusareal, medmindre der er særlige omstændigheder der taler for en tilladelse til yderligere udhusareal.

Der kan opføres mere udhusareal hvis det er nødvendigt for ejendommens bedrift som landbrug, hvis det er dyrevelfærds-mæssigt nødvendigt eller hvis der er andre særlige forhold.

Der er fire heste registreret på ejendommen, som benytter bygning 8 som læskur/staldareal.

Da boligen er udvidet ud i eksisterende bygninger og gildesalen er lavet, er der ikke et stort udhusareal på ejendommen til opbevaring af træflis og andre ting til at vedligeholde ejendommen. Der er ikke nogen landskabelige hensyn på ejendommen, som taler imod at lovliggøre tilbygningen. Faxe Kommune vurderer derfor, at tilbygningen til lovliggøres.

Telthel

Ejendommen er en landbrugsejendom. Der drives, hvad der må betegnes som et hobbylandbrug med fire heste.

Bygninger, som er nødvendige for en landbrugsejendoms drift, kræver ikke en landzonetilladelse. Hvis de opføres uden tilknytning (i praksis inden for 20 m) til ejendommens primære bebyggelse kræver det dog en landzonetilladelse til udformning og placering. Da telthallen er placeret ca. 45 m fra ejendommens primære bebyggelse, kræver den en landzonetilladelse til udformning og placering.

Faxe Kommune vurderer at den kan lovliggøres indtil den skal udskiftes, da ansøger derved får tid til at finde plads til maskinerne i ejendommens bygning 8, som er opført som landbrugsbygning.

Der kan ikke forventes tilladelse til at genopføre en bygning/telthal med samme placering.

Telthallen er afskærmet for vej og naboejendomme af beplantning.

Overdækning på bygning 3

På ejendommen er der med lovliggørelse af gildesalen og tilbygningen på bygning 8 en udhusmængde forholdsvis stor mængde udhusareal på ejendommen.

Dog er der på ejendommen behov for yderligere udhusareal til opstaldning og som læskur af de fire heste, samt maskiner til at vedligeholde den to ha. store ejendom.

Tilbygningen er ca. 50 m² og fremstår ikke skæmmende i landskabet grundet den lave højde, glasparti og at tilbygningen er åben i den ene ende.

Containere

Man kan uden landzonetilladelse opføre udhuse, garager og tilsvarende bygninger på under 50 m², hvis de opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelses bygningsmasse. *I tilknytning til* opfattes efter praksis som værende inden for en afstand af 20 m.

Containere kan have samme funktion som udhuse, men ligner ikke et udhus, og er efter praksis, derfor ikke omfattet af undtagelsen.

Ansøger har oplyst, at containerne er fjernet fra ejendommen. Sagen vedrørende containere lukkes.

Om den samlede bygningsmasse

På ejendommen er der opført en ikke ubetydelig mængde udhusbygninger og bygningsmassen fremstår stor for en ejendom hvor der ikke drives kommercielt landbrug.

Årsagerne til, at den større bygningsmasse er, at der er særlige hensyn der begrundes mere end 100 m² udhusbygninger.

For det første er boligen udvidet ud i de forhenværende udhusbygninger, så der er 419 m² boligkvadrater.

Derudover er der i 1994 givet landzonetilladelse til at drive erhverv på ejendommen. Derved er der en berettiget forventning om, at der efterfølgende har kunnet ske mindre udvidelser af erhvervet på ejendommen.

Dertil er der fire heste, som forudsætter udhusareal til at kunne gå i læ.

Slutteligt er det en 2 ha. stor ejendom, som også forudsætter udhusareal til opbevaring af maskiner til at vedligeholde ejendommen.

Da der ikke er nogen særlige udpegninger i området, vurderer Faxe Kommune at bygningerne kan lovliggøres.

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 det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Vilkår fastsat i denne tilladelse er gældende for til enhver tid værende ejer. Du bør gemme denne tilladelse.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

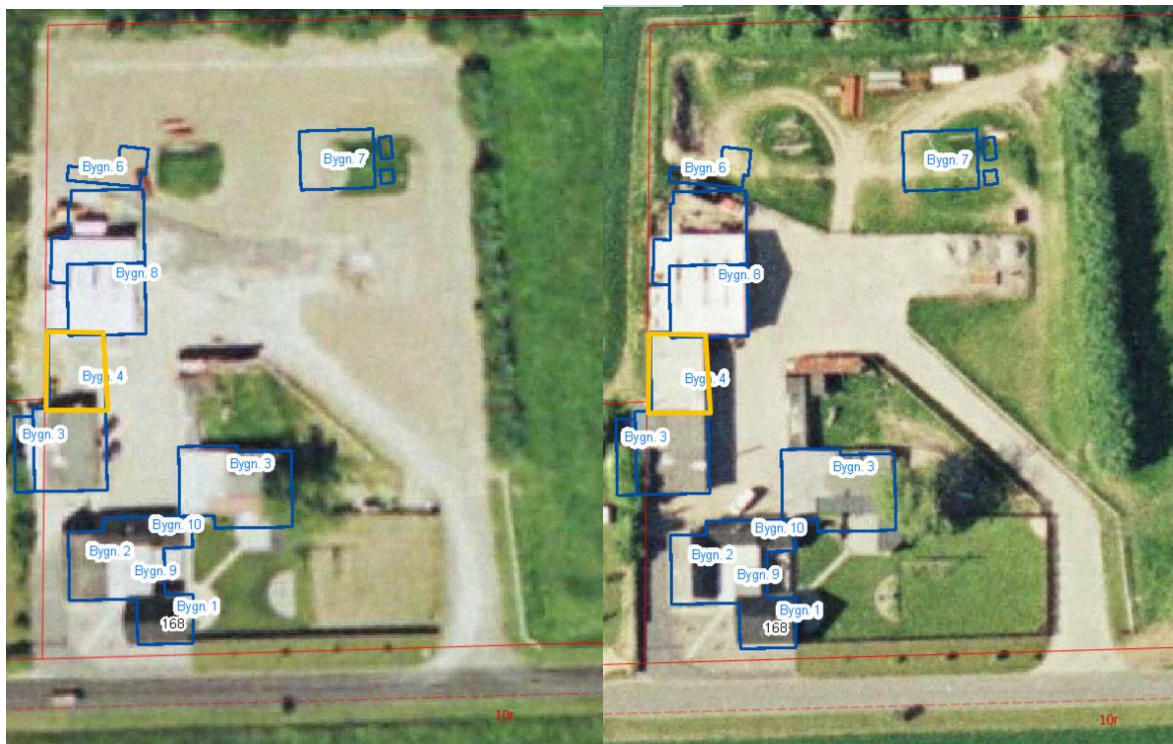
Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og 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.

Bilag 1 – historisk overblik over ejendommen



2003 og 2004 – tilbygning på bygning 4



2008 og 2010 – tilbygning på bygning 8



2010 og 2011 – Opsætning af telthal



2013 og 2014 – overdækning på bygning 3