

**Ansøgerens navn og adresse**

DINES JØRGENSEN & CO. A/S
Hestehaven 21N
5260 Odense S

Afsender:

Stevns Kommune
Teknik & Miljø
Postboks 83
4660 Store Heddinge
5657 5757

Dato: 8. juli 2026

Afgørelse af landzoneansøgning efter Lov om planlægning § 35

Lov om Planlægning §§ 35-38, se bilag!

Du har ansøgt om landzonetilladelse til, at der på ejendommen

Vejnavn/nr.:	Ved Munkevænget 5, 4660 Store-Heddinge
Matrikelbetegnelse:	5h St. Heddinge Markjorder
Bygesagsnr.:	2026-0630
Ejendomsnr.:	8800

ønskes udført følgende byggearbejde:

Etablering af kunstgræsbane med tilhørende indhegning og belysning

I den anledning meddeles der:

landzonetilladelse til det ansøgte. Tilladelsen offentliggøres på Stevns Kommunes hjemmeside :

[Høringer, borgermøder & offentliggørelser | Stevns Kommune](#)

Tilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet 4 uger efter tilladelsen har været offentliggjort. I henhold til planlovens § 56, stk. 1, bortfalder en tilladelse efter § 35, stk. 1, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt. Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60a stk. 2.

Afgørelsen er truffet efter § 35 i Lov om planlægning**Begrundelse for afgørelsen:**

Ejendommen er i vores Kommuneplan 21 beliggende i det åbne land.

I de særlige naturområder fastlægges hovedanvendelsen til land- og skovbrug under hensyntagen til naturinteresserne, som det fremgår af kort i planen over hovedstrukturen.

Der gives landzonetilladelse til, etablering af kunstgræsbane med tilhørende indhegning og belysning, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne i Lov om planlægning og kommuneplanen.

Ansøgningen ses i øvrigt ikke at være i strid med planlægningen for området.

1. Projektbeskrivelse

Projektet omfatter etablering af en kunstgræsbane som erstatning for en eksisterende græsbane. Der etableres også en mindre bane i forlængelse, på arealer der allerede anvendes til idrætsformål. I den forbindelse etableres der en ny indhegning omkring bane samt opsættes 2 nye lysmaster. Dele af det eksisterende lysanlæg bevares og genanvendes.



Anlægget placeres i den nordøstlige del af det eksisterende idrætsområde, som i forvejen rummer flere fodboldbaner, lysanlæg og afskærmende beplantning.

2. Retligt grundlag

Efter planlovens § 35, stk. 1 kræver bebyggelse og ændringer i arealanvendelsen i landzone som udgangspunkt landzonetilladelse.

Kommunen vurderer, at projektet ikke medfører en ændring i arealets anvendelse, idet arealet fortsat anvendes til idrætsformål. Projektet udgør således en modernisering og opgradering af et eksisterende anlæg.

Det er imidlertid kommunens vurdering, at etablering af indhegning og yderligere lysmaster udgør fysiske ændringer af en sådan karakter, at de er omfattet af tilladelsespligten efter planlovens § 35, stk. 1. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at særligt lysmaster har en visuel og landskabelig påvirkning, og at indhegningen ændrer den fysiske afgrænsning og oplevelse af arealet.

3. Skovbyggelinje

Det nordøstlige hjørne af projektområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Projektet har været forelagt kommunens naturmyndighed, som har vurderet, at det ansøgte, ikke medfører en væsentlig forringelse af de naturmæssige hensyn som skovbyggelinjen skal varetage.

De ansøgte lysmaster placeres uden for skovbyggelinjen og er derfor ikke omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17. Projektet kræver således ikke dispensation. Kommunen har dog ved vurderingen lagt vægt på hensynet til skovens landskabelige værdier. Der findes allerede flere lysmaster ved det eksisterende idrætsanlæg, herunder master placeret tættere på skovbyggelinjen.

På den baggrund vurderes de ansøgte master at udgøre en mindre udvidelse af et eksisterende anlæg og ikke medføre en væsentlig yderligere påvirkning af landskab eller skovområde

Indhegning sker i umiddelbar tilknytning til banen, indenfor idrætsanlæggets eksisterende rammer og vurderes ikke at have en indvirkning på landskab eller skovområde, bl.a. grundet eksisterende afskærmende beplantning i randområdet af idrætsanlægget.

4. Samlet vurdering

Ved afgørelsen er der lagt vægt på følgende forhold:

- At projektet gennemføres inden for et eksisterende idrætsanlæg og i direkte tilknytning til eksisterende og anlæg
- At der allerede er etableret belysning og afskærmende beplantning i området
- At projektet erstatter en eksisterende bane og dermed ikke udvider anvendelsen væsentligt
- At de nye lysmaster placeres i et område, hvor belysning allerede er en integreret del af anvendelsen
- At den visuelle påvirkning af det åbne land vurderes begrænset, særligt under hensyntagen til eksisterende beplantning

Kommunen har desuden lagt vægt på, at anlægget ikke fremstår som et nyt fritliggende teknisk anlæg, men indgår som en naturlig del af et bestående idrætsanlæg.

Vurdering i forhold til Natura 2000

Projektet er vurderet i henhold til bekendtgørelse om administration af internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder) samt beskyttelse af visse arter.

Det ansøgte omfatter opførelse af en lysmaster og hegn ved et eksisterende idrætsanlæg. Masterne placeres uden for Natura 2000-område og i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg. Nærmeste Natura 2000-område er Stevns Rev beliggende ca. 3km fra projektområdet.

Kommunen vurderer, at projektet på grund af dets karakter, omfang og placering i tilknytning til eksisterende anlæg ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.



Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende idrætsanlæg, samt at området allerede er præget af tilsvarende installationer, herunder eksisterende lysmaster.

Projektet forventes ikke at medføre:

- arealinddragelse i Natura 2000-området
- hydrologiske ændringer
- væsentlig forstyrrelse af arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget

På den baggrund vurderer kommunen, at der ikke skal foretages en nærmere konsekvensvurdering, jf. habitatbekendtgørelsen.

5. Vilkår

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den eksisterende afskærmende beplantning omkring anlægget mod det åbne land må ikke fældes eller væsentligt reduceres
- Belysningsanlægget skal indrettes og anvendes således, at lysgener for omgivelserne begrænses mest muligt
- Projektet skal gennemføres i overensstemmelse med det indsendte ansøgningsmateriale
- Projektet kan opnå de for udførelsen nødvendige tilladelser iht. Anden lovgivning.

Tilladelsen er betinget af:

Byggearbejdet skal tillige byggesagsbehandles jfr. Byggeloven.

*** Denne tilladelse vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i Lov om planlægning. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.**

Med venlig hilsen

Stevns Kommune

Bjørn Kai Dabelsteen
Byggesagsbehandler

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i Lov om planlægning § 58, jf. § 60. Planklagenævnet tager stilling til både retlige spørgsmål og Stevns Kommunes skøn i sagen.

Klagefristen er **4 uger** efter at afgørelsen er meddelt og/eller offentliggjort.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk

Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kopi af afgørelsen sendt til orientering til:

- Danmarks Naturfredningsforening: dnstevns-sager@dn.dk,
- Danmarks Naturfredningsforening afd. Stevns: stevns@dn.dk
- Friluftsrådet kreds Østsjælland: oestsjaelland@friluftsradet.dk
- Østsjællands Museum: byggesag@oesm.dk
- Museum Sydøstdanmark: stevns@museerne.dk

Uddrag af Lov om planlægning

Ansøgning om landzonetilladelse
§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

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.

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.

§ 35 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende

vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Mindre byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
- 5) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 6) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 7) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 8) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 9) Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 10) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 62).
- 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 13) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 15) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 16) Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødig bygning, når butikens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 4 og 5.
- 17) Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstenene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.

18) En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.

19) Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17 og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.

20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødig bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 14 og 15, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 133).

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14, 15 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 6. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

Stk. 7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 9, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

Stk. 8. Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

Stk. 9. En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Efter pensionistens død kan ægtefællen, samleveren eller den nært beslægtede fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 10. Dør pensionisten uden at efterlade sig en ægtefælle eller samlever, har en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten, ret til at fortsætte med at benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 11. Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at fritidsboligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel 9 i lov om byfornyelse. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på fritidsboliger, der benyttes til helårsbeboelse efter stk. 1, nr. 18.

Stk. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarets



øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsatte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27.

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Stk. 2. Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den

pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsbedrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

Klageregler m.v.

Kommunen indhenter relevante oplysninger om ejendommen og registrerer de oplysninger, der er nødvendige for kommunens sagsbehandling.

Kommunen kontrollerer de modtagne oplysninger og videregiver oplysningerne til andre offentlige myndigheder, private virksomheder m.fl., der har lovmæssigt krav på oplysningerne eller som samarbejder med kommunen. De har adgang til indsigt med registreringerne og kan kræve forkerte oplysninger berigtiget.

Oplysninger om den meddelte tilladelse vil normalt blive offentliggjort.