



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 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 6. maj 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6343-21

Landzonetilladelse til lagerhal og oplagsplads

Ejendommen: Matr.nr. 6b, Høsten By, Sdr. Dalby
Beliggende: Høsten Teglværksvej 47, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 27-08-2021 modtaget din ansøgning om en lagerhal på 1239 m². Vi har efterfølgende modtaget ansøgning om oplagsplads på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en lagerhal og en oplagsplads som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 og § 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 6. maj 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. juni 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I 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 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.
- VVM-screening: Projektet har skulle screenes for dets virkninger på miljøet jf. miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 6c. VVM-screeningen er offentliggjort på Faxe Kommunes hjemmeside samtidig med denne tilladelse.

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.

- Miljøgodkendelse: Projektet er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen og kræver en miljøgodkendelse. Henvendelse vedrørende miljøgodkendelse kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 70.
- Midlertidige aktiviteter: Hvis projektet giver anledning til støvende, støjende eller vibrerende bygge- og anlægsarbejde, skal det overholde kommunens forskrift. I kan læse mere om miljøregulering af midlertidige aktiviteter på kommunens hjemmeside:
faxekommune.dk/erhverv/miljoe/virksomheder/miljoeregulering-af-midlertidige-aktiviteter.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en erhvervsejendom med et matrikulært areal på ca. 9,16 ha. Erhvervsejendommen drives af virksomheden Brenntag Nordic A/S, som arbejder med fremstilling og handel med forskellige kemiske produkter. Ejendommen er udlagt til erhvervsformål med kommuneplanramme Å-E1 og lokalplan 1200-20.

På ejendommen er der ansøgt om tilladelse til at bygge en lagerhal og etablere en oplagsplads i tilknytning til det eksisterende erhverv.

Lagerhallen skal bruges til oplag af brandfarlige produkter (i separat brandcelle) samt miljøfarlige produkter. Lagerhallen bliver cirka 1240 m² i grundplan og bliver cirka 11 meter høj. Bygningen placeres indenfor de områder der må bebygges i henhold til områdets lokalplan.

Den udendørs oplagsplads skal benyttes til gasflasker opføres også indenfor byggefeltet.

[Da Brenntag Nordic A/S er en risikovirksomhed, må Faxe Kommune ikke offentliggøre den specifikke placering af den nye bygning og oplagspladsen]

Ejendommen

Jf. BBR er der i øjeblikket en bygningsmasse på 7.340 m² på ejendommen.

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 uønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Faxe Kommunes vurdering

Nyt erhvervsbyggeri i landzonen kræver en landzonetilladelse efter planlovens §35, medmindre, at byggeriet allerede er direkte tilladt som følge af "bonusvirkning" i en lokalplan. Lokalplan 1200-20 for

ejendommen indeholder ikke bonusvirkning, og byggeriet kræver derfor landzonetilladelse.

Jf. lokalplan 1200- 20 må der ikke bygges mere end 2 m³ bygning pr. m² grundareal. Ejendommens samlede grundareal er 91.558 m². Med den nye lagerhal vil ejendommens samlede bebyggede areal være på 8363 m². Selv hvis alle bygninger på ejendommen er 11 meter høje, så vil ejendommen kun være udnyttet halvt så meget som tilladt efter bestemmelsen. Bebyggelsesprocenten på 40 overholdes også.

Ejendommen er i Faxe Kommuneplan 2021 og i lokalplan 1200-20 udlagt til erhvervsformål herunder fremstilling, oplagring og engroshandel. Lokalplanen åbner op for yderligere byggeri på ejendommen. Da det ansøgte holder sig indenfor lokalplanens formål og bestemmelser, så vurderer Faxe Kommune, at der kan gives landzonetilladelse til lagerhal og oplagsplads som ansøgt.

I forhold til udformningen af nyt byggeri på ejendommen foreskriver lokalplanen at bygninger ikke må være mere end 11 meter høje og ikke må opføres i materialer der risikerer at skæmme landskabet. Derudover er der i lokalplanen indtegnet byggefeltet som viser hvor der må opføres ny bebyggelse på ejendommen.

Faxe Kommune vurderer at bygningen er i overensstemmelse med lokalplanens forskrifter for udformning og placering af nyt erhvervsbyggeri.

Faxe Kommune har VVM-screenet projektet, hvor det blandt andet er blevet vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rastekområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag. VVM-screeningen er offentliggjort på Faxe Kommunes hjemmeside sammen med denne landzonetilladelse.

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 I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands 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.

