



Sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 22-08-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-16-19

Landzonetilladelse til telthal og udestue

Ejendommen: Matr.nr. 15a Haslev By, Haslev
Beliggende: Badstedvej 2A, 4690 Haslev

Du har den 31. januar 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til:

- En telthal til maskiner på 69 m²
- Ændret anvendelse fra erhvervsvæksthus til udestue.

Herudover har du anmeldt efter planlovens § 37, at den overflødiggjorte driftsbygning (bygning 2) på ejendommen tages i brug til lager for den lovligt etablerede virksomhed på ejendommen. Dette er allerede rettet i BBR.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en telthal på 69 m² og ændret anvendelse af væksthus til udestue.

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 22. august 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. september 2019. 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 byggesmyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,8 ha.



På ejendommen har der tidligere ligget et gartneri, hvorfor der er flere overflødiggjorte landbrugsbygninger, heriblandt store drivhuse. I dag drives virksomheden Haslev Tagrens fra ejendommen.

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

- Bygning 1 – Stuehus på 240 m²
- Bygning 2 – Lager på 176 m²
- Bygning 3 – Garage på 74 m²
- Bygning 4 – Væksthus på 188 m²
- Bygning 5 – Maskinhus på 430 m²
- Bygning 10 – Væksthus på 1236 m²
- Bygning 12 – Kontorbygning på 50 m²
- Bygning 13 – Udhus på 27 m²



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen inklusiv deres bygningsnumre.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, delvist som friluftsområde samt delvist dækket af støjzone på 75 meter fra Ringstedvej. Ejendommen ligger i øvrigt lige op af zonegrænsen til byzonebyen Haslev.

Lige vest for den ansøgte telthal ligger en sø beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Samtidig er hele ejendommen dækket af skovbyggelinjen kastet af Nordskoven.



I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i karakterområde 1, delområde M1. For bebyggelse i dette område gælder særligt:

"Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås."

Det ansøgte

Du har i forbindelse med opdatering af din BBR søgt om flere ændrede anvendelser af dine bygninger og om lovliggørelse af et par nyere bygninger. Nogle af disse projekter kræver byggetilladelse, nogle kræver landzonetilladelse og nogle kan blot rettes i BBR. Hvert enkelt projekt er gennemgået nedenfor i kronologisk rækkefølge efter, hvilken bygning der berøres.

- Bygning 1 – Der foretages ingen ændringer der berører stuehuset.
- Bygning 2 – Det er anmeldt at den tidligere landbrugsbygning i dag benyttes til lager. Samtidig har du gjort opmærksom på, at der forefindes toilet, bad og mandskabsrum/spiserum i bygningen. Disse forekommer gamle tegninger i kommunens arkiver fra 1985, hvorfor disse må betragtes som umiddelbart lovlige og skal påføres BBR.
- Bygning 3 – Der foretages ingen ændringer der berører garagen.
- Bygning 4 – Væksthuset er overflødiggjort og benyttes i dag til privat uopvarmet udestue.
- Bygning 5 - Det blev i 2015 anmeldt til Faxe Kommune, at denne bygning er indrettet til tømrer- og tagrenserhverv. Bygningen benyttes i dag til lager og maskinhus for samme erhverv, og dette er rettet i BBR.
- Bygning 10 – Væksthuset er på nuværende tidspunkt ikke i anvendelse.
- Bygning 12 – Bygningen står i BBR til 50 m² men er efter dine nærmere opmålinger 56,5 m²
- Der er opført en telthal på 69 m² til maskiner i tilknytning til din virksomhed. Telthallen er en stålkonstruktion overtrukket med hvid presenning.
- Der er bygget et udhus/opbevaringsskur på 20 m² i tilknytning til beboelsen på ejendommen.

Af ovenstående ændringer kræver telthallen og den ændrede anvendelse af bygning 4 en landzonetilladelse. Den ændrede anvendelse af bygning 2 kræver efter planloven en anmeldelse til kommunen jf. planlovens § 37. Denne anmeldelse har fundet sted. Det nye opbevaringsskur kræver ikke landzonetilladelse, da det er et udhus, som er under 50 m² og opføres i tilknytning til ejendommen øvrige bebyggelse.



Faxe Kommunes vurdering

Vurderingen af telthallen og udestuen er beskrevet hver for sig i det følgende afsnit.

Telthallen – Virksomheder skal som hovedregel indrettes i erhvervsområder i byzone. Det er dog muligt at indrette visse typer af virksomheder i overflødiggjorte bygninger i det åbne land. En sådan virksomhed har en lovbestemt ret til at udvide sin bygningsmasse med en tilbygning på op til 500 m² uden at dette kræver landzonetilladelse. I dag skal der her være tale om en reel tilbygning til den bygning, hvor virksomheden er blevet indrettet. Inden planloven blev revideret i 2017 havde man dog ret til en udvidelse på 500 m² sammenlagt, også hvis der var tale om selvstændige bygninger. Telthallen er opstillet i 2013, og Faxe Kommune vurderer derfor, at den ikke havde krævet landzonetilladelse, da den blev opstillet. Af denne årsag vurderer Faxe Kommune, at der kan gives landzonetilladelse til den opstillede telthal.

Udestuen – Udestuen indrettes i et overflødiggjort væksthuse på 188 m². Dette er en større fritliggende udestue, end der efter praksis kan gives tilladelse til. Da udestuen indrettes i en overflødiggjort driftsbygning, og da denne ligger i tilknytning til både huset og de øvrige bygninger på ejendommen, vurderer Faxe Kommune ikke, at der er planmæssige forhold der taler imod den ændrede anvendelse. Udestuen benyttes privat og forventes derfor ikke at tiltrække flere mennesker til ejendommen end beboelsen og virksomheden gør i dag.

Skovbyggelinje – Hele ejendommen dækkes af skovbyggelinjen som kastes af Nordskoven. Mellem ejendommens bygninger og skovbrynet ligger den trafikerede Ringstedvej. Samtidig ligger telthallen i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen. Faxe Kommune vurderer derfor, at telthallen og udestuen ikke vil føre til en øget forstyrrelse af skovbrynets dyr og planter, ligesom de ikke medfører en forringet oplevelse af skovbrynet.

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 sagen er af underordnet betydning.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

