



Navn  
Adresse

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 44  
Mail: mobon@faxekommune.  
dk

Dato 14-02-2022  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-22466-21

## Landzonetilladelse til ny lagerbygning

**Ejendommen: Matr.nr. 17h, Førslev By, Øde Førslev**  
**Beliggende: Dyssevej 1C, 4690, Haslev**

Du har den 29. november 2021 søgt om landzonetilladelse i forbindelse med ønske om at opføre ny kold lagerbygning.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en ny lagerbygning i 1 plan på ca. 470 m<sup>2</sup> på Dyssevej 1C.

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 14-02-2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

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

- *Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.*

### Redegørelse for sagen

Du har d. 29. november 2021 ansøgt om landzonetilladelse i forbindelse med ønsket opførelse af en ny lagerbygning i 1 plan på Dyssevej 1C. Du beder om tilladelse til at opføre lagerbygningen, grundet stigende leveringstider samt stigende priser på råmaterialer til produktionen på matriklen (maskinsnedkeri). Du argumenterede for, at disse ændrede forhold nødvendiggør, større lagerkapacitet for at kunne drive forretning som førhen. Bygningen vil have et areal på 468 m<sup>2</sup>, og vil fremstå som de to lagerbygninger som allerede ligger på matriklen. Dette gælder både facade, tagkonstruktion og højde (ca. 4,8 meter til kip), jf. billede 1 for



anslået udseende. Lagerbygningen ønskes placeret på matriklen som vist på billede 2.



**Billede 1 - Illustration af lagerbygning**



**Billede 2 - Placering af lagerbygning på matrikel**

Ejendommen er en Erhvervsjendom med et matrikulært areal på 10262m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Er en bygning til industri uden integreret produktionsapparat på 606m<sup>2</sup> i 1 plan.
- Bygning 2 – Er en bygning til industri uden integreret produktionsapparat på 460m<sup>2</sup> i 1 plan.
- Bygning 3 – Er en bygning til lager på 269m<sup>2</sup> i 1 plan.



Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Kirkeomgivelser. I forbindelse med opførelse af nybyggeri, skal det vurderes hvorvidt nybyggeriet slører eller forringer kvaliteten af den kulturhistoriske værdi i kirkens samspil med landskabet.
- Skovrejsningsområde.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

På ejendommen findes beskyttede sten- eller jorddiger (jf. billede 3) og i henhold til Museumsloven § 29 a, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 – Teestrup issølandskab med morænebakker, delområde M1. For dette område gælder særligt at landskabskarakteren skal søges vedligeholdt. Videre skal byggeri som ikke er i tilknytning til eksisterende byggeri undgås.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Erhverv i landzonen skal som udgangspunkt henvises til erhvervsområder i byzone. Dog kan der i nogle områder gives landzonetilladelse til udvidelse af lovligt etablerede erhverv, især mindre udvidelser af erhverv i landsbyer. Dyssevej 1C ligger lige uden for afgrænsningen af Førsløv i Faxe Kommuneplan 2021, da der ligger to landbrugsejendomme imellem ejendommen og landsbyen. (Disse ville få begrænset deres muligheder for dyrehold, hvis de blev medtaget i kommuneplanrammen). I praksis ligger Dyssevej 1C dog i landsbyen og har et allerede lovligt eksisterende erhverv med flere lignende erhvervshaller. Det vurderes derfor, at den ansøgte hal kan tillades efter landzonebestemmelserne.

Det vurderes ikke at en ny lagerbygning på matriklen vil sløre eller forringe den kulturhistoriske værdi forbundet med Øde Førsløv Kirkes samspil med det omkringliggende landskab, i og med at afstanden til kirken vurderes til at være tilstrækkelig (jf. billede 4), og at det ikke vil være muligt at se den nye lagerbygning fra kirken. Yderligere vurderes det ikke, at den nye lagerbygning vil komme i vejen for udsynet til kirken.

At matriklen befinder sig i et skovrejsningsområde vurderes uvæsentligt, da udpegningsområde som skovrejsningsområde ikke forhindrer at området anvendes som hidtil.

At matriklen befinder sig i et særligt værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særligt værdifuldt landbrugsområde" blot henviser til, at der er gode forhold til dyrkning, og er altså ikke en bestemmelse for hvad der skal foregå på ejendommen.

Opførelse af ny lagerbygning vurderes ikke at tilsidesætte formålene i deleområdet i landskabskarakteranalysen, i og med at der ikke ændres i anvendelsen af grunden, samt at lagerbygningen ønskes placeret i tilknytning til eksisterende byggeri.



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.



**Billede 3 - Markeret med lyseblå vises beskyttede sten- og jorddiger på matriklen**





**Billede 4 - Afstand mellem Øde Førslev Kirke og lagerbygningen**

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 byherre 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](mailto: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.



Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

**En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

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



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</sup>. 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](http://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.

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

---

<sup>1</sup> 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.

