



Kopi  
Original 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: 09-09-2021  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29696-18

## Afgørelse i landzonesag om lovliggørelse af flere udhuse og overdækninger.

**Ejendommen:** Matr.nr. 20b Leestrup By, Kongsted og 12f  
Eskilstrup By, Kongsted

**Beliggende:** Saksholmvej 26, 4733 Tappernøje

Du har den 24. november 2018 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en række allerede opførte overdækninger og udhuse på ovenstående ejendom. Flere bygninger benyttes af den snedkervirksomhed, som drives lovligt fra ejendommen, mens enkelte benyttes privat til boligen på ejendommen.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed **midlertidig** landzonetilladelse til:

- En overdækning på 90 m<sup>2</sup> fra 2018, som benyttes som savværk.
- En overdækning på 48 m<sup>2</sup> fra 2017 til opbevaring af træ.
- En overdækning på 67 m<sup>2</sup> fra 2006 til opbevaring af glas.
- En spånsilo og tilhørende containere fra 2006 på i alt 83 m<sup>2</sup> til at opsamle støv og træspåner og presse disse til briketter.
- To overdækninger på henholdsvis 22,5 og 27 m<sup>2</sup> nord for de øvrige bygninger.

Faxe Kommune giver hermed **permanent** landzonetilladelse til:

- Tilbygning til ejendommens hestestald fra 2011 på 20 m<sup>2</sup>.

Faxe Kommune har i øvrigt vurderet, at det kombinerede udhus, hønsehus og overdækning til vasketøj ikke kræver landzonetilladelse.

**Du skal i øvrigt være opmærksom på, at du ikke kan forvente at få tilladelse til yderligere erhvervsbyggeri på ejendommen.**

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Såfremt denne afgørelse ønskes påklaget, er der bagerst i dette dokument vedlagt en klagevejledning.



Afgørelsen er først gældende, efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. **Afgørelsen er den 9. september 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. oktober 2021.** Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

#### **Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:**

- *At de fem overdækninger, spånsiloen og tilhørende containere fjernes fra ejendommen senest et år efter, at du (ejendommens nuværende ejer) ikke længere driver erhverv fra ejendommen.*

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

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

*Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, (såfremt der ikke kommer klager).*

#### **Redegørelse for det ansøgte**

På ejendommen drives virksomheden LB Døre og Vinduer Aps., som fremstiller døre, vinduer, forsatsvinduer, plankeborde, rå planker mm. Virksomheden er indrettet i de tidligere driftsbygninger. Stuehuset lejes ud til beboelse, som ikke er tilknyttet virksomheden.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 3 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 192 m<sup>2</sup>
- Bygning 2 – Industribygning på 365 m<sup>2</sup>
- Bygning 3 – Lager på 235 m<sup>2</sup> (hvoraf de 67 m<sup>2</sup> er ulovligt opført)
- Bygning 4 – Snedkerværksted på 198 m<sup>2</sup>
- Bygning 5 – Lager på 126 m<sup>2</sup>
- Bygning 6 – Kontor, udstilling, samlehal og lager på 308 m<sup>2</sup>
- Bygning 7 – Løsdriftstald på 50 m<sup>2</sup>

Ud over ovenstående er der søgt om lovliggørelse af følgende allerede opførte bygninger og tilbygninger:

- A. En overdækning på 90 m<sup>2</sup> fra 2018, som benyttes som savværk (påført BBR som bygning 11)
- B. En overdækning på 48 m<sup>2</sup> fra 2017 til opbevaring af træ (påført BBR som bygning 8). Du har oplyst, at det er nødvendigt for virksomheden, at træet kan ligge overdækket og tørre.
- C. En overdækning på 67 m<sup>2</sup> fra 2006 til opbevaring af glas (Påført BBR som en del af bygning 3). Du har oplyst at det er nødvendigt, at glasset i form af vinduer kan stå overdækket, så de ikke punkterer.
- D. En spånsilo og tilhørende containere fra 2006 på i alt 83 m<sup>2</sup> til at opsamle støv og træspåner fra produktionen og presse disse til briketter.
- E. Kombineret udhus, hønsehus og overdækning til vasketøj på 52 m<sup>2</sup>.
- F. Tilbygning til ejendommens hestestald fra 2011 på 20 m<sup>2</sup>.

G. To overdækninger på henholdsvis 22,5 og 27 m<sup>2</sup> fra 2021 20 meter nord for de øvrige bygninger.

De ulovligt opførte bygninger ovenfor er påført BBR (undtagen G), da BBR altid skal afspejle de faktiske forhold. Det er dog noteret for hver enkelt bygning, at denne er ulovligt opført. Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1.

Faxe Kommune besigtigede ejendommen den 31. oktober 2019 i forbindelse med sagsbehandlingen.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Saksholmvej 26. Med gule markeringer og bogstaver er vist de ulovligt opførte bygninger, som behandles i denne afgørelse. Med blå er vist eksisterende bygninger, der er registreret i BBR. Med rød er vist matrikelskel.

## Ejendommens historik

Fra Faxe Kommunes byggesagsarkiv er der fundet følgende oplysninger om ejendommens historik frem til i dag.

1984

- Der indrettes maskinsnedkeri til fremstilling af døre og vinduer i eksisterende bygninger. Der er 2-3 mand ansat (jf. ansøgning i 1987)

1987

- Den daværende ejer søger lovliggørelse på op til 2 år frem af indrettet maskinsnedkeri på i alt 280 m<sup>2</sup>. Virksomhed drives af ejers søn (nuværende ejer). Der søges kun for to år, da "*da de forhåndenværende bygninger heller ikke rigtigt egner sig til en pladskrævende virksomhed som et maskinsnedkeri.*"
- Storstrøms Amt giver midlertidig 2 årig tilladelse til indretning af maskinsnedkeri i tidligere svinestald og hestestald. Der stilles vilkår om miljøgodkendelse, afpropning af afløb mm.

1988

- Tilladelsen til maskinsnedkeri i de eksisterende bygninger annulleres efter anmodning fra nuværende ejer.
- BBR tilrettes til de faktiske forhold på ejendommen

1990

- Nuværende ejer køber ejendommen af sine forældre og sælger landbrugsjorden fra.
- Flere bygninger skifter BBR status fra forskellige landbrugsformål til "lager"
- Rønnede Kommune godkender anmeldelse af indretning af snedkerværksted i en 198 m<sup>2</sup> nedlagt svinestald (bygning 4)<sup>1</sup>.

1999

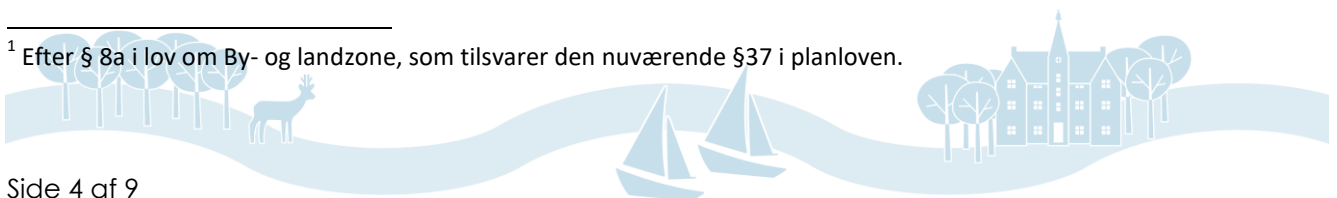
- Ansøgning om 580 m<sup>2</sup> udvidelse af bygning 4 – ansøgning annulleres.
- Rønnede Kommune meddeler standsningspåbud til indretning af erhverv i bygning 3 og 5 samt igangværende ombygningsarbejder.
- Rønnede kommune godkender en anmeldelse efter § 37 af indretning af 484 m<sup>2</sup> virksomhed i overflødiggjorte driftsbygninger i form af lager, kontor, malerværksted samt "folke- og samlerum" i bygning 2, 3 og 5.
- Virksomheden har 5 medarbejdere

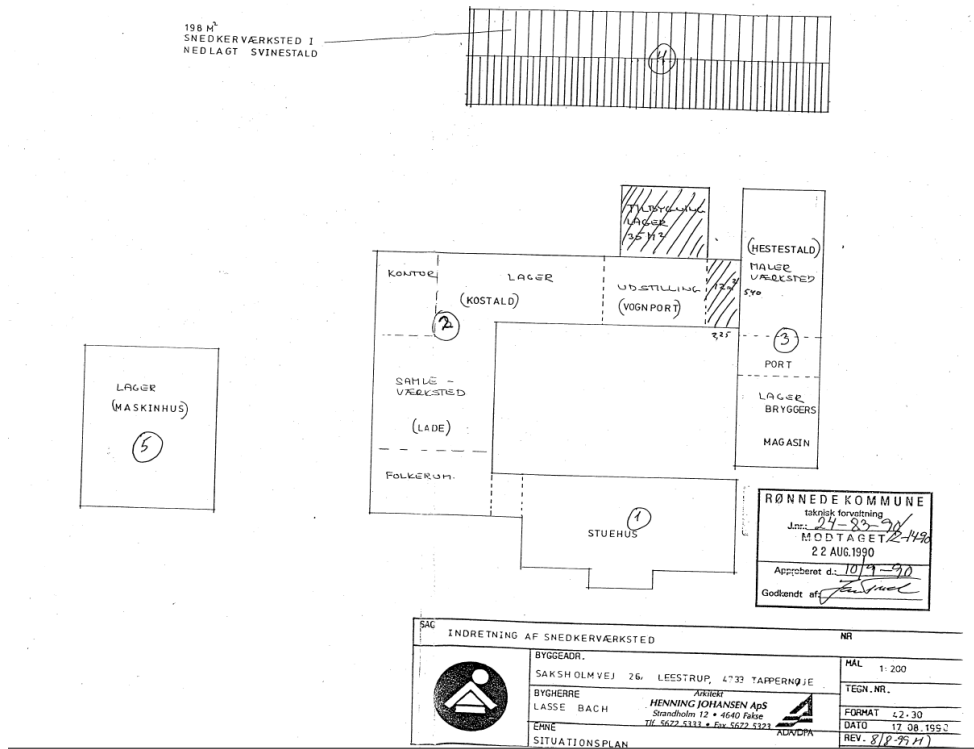
2000

- Storstrøms Amt giver tilladelse til 35 m<sup>2</sup> udvidelse til lagerformål og 12 m<sup>2</sup> tilbygning til malerværksted markeret med skravering på kort 2.

---

<sup>1</sup> Efter § 8a i lov om By- og landzone, som tilsvarende §37 i planloven.





**Kort 2 – Kortet viser ejendommen Saksholmvej 26 og de ansøgte tilbygninger fra år 2000.**

2001

- Miljøtilsyn på ejendommen. Her er 9 ansatte.

2004

- Naturklagenævnet stadfæster Rønnede Kommunes afslag på udvidelse af virksomheden
- Ejer skal herefter fjerne allerede opført portudstilling og kontorvogn.
- Virksomheden har 10-11 ansatte

2005

- Der gives tilladelse til udvidelse af virksomheden på i alt 498 m<sup>2</sup> med henvisning til, at eksisterende virksomheder har ret til at udvide med op til 500 m<sup>2</sup> (Under forudsætning af, at der er 5 eller færre ansatte). Udvidelserne består i:
  - o Nedrivning af 117 m<sup>2</sup> samlehal og udstilling samt opførelse af 190 m<sup>2</sup> samlehal med samme placering (ny bygning 2)
  - o Opførelse af 308 m<sup>2</sup> tilbygning med lager, kontor, udstilling, og opvarmet samlehal (bygning 6).



Faxe Kommune fik beklageligvis aldrig fremsendt et mødenotat til ejendommens ejer, ligesom den næste opfølgning i sagen fra kommunens side af skete i juni 2021. Faxe Kommune er derfor nødt til at overveje om kommunen har udvist passivitet og fortabt retten til at kræve bygningerne fysisk lovliggjort (fjernet fra ejendommen).

### **Faxe Kommunes vurdering af erhvervsbygningerne (A,B,C, D og G)**

Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne giver planloven mulighed for, efter forudgående anmeldelse, at indrette blandt andet håndværks- og industrivirksomhed i overflødiggjorte bygninger i landzone, jf. planlovens § 37. Dette blev på denne ejendom gjort i 1999. Herefter har virksomheden mulighed for at tilbygge med op til 500 m<sup>2</sup> uden at dette kræver landzonetilladelse<sup>2</sup>. Denne mulighed er også udnyttet på denne ejendom i 2005. Der er således ikke en umiddelbar ret til yderligere udvidelse af erhvervet uden landzonetilladelse. Overdækningerne til henholdsvis savværk, træ og glas kræver derfor landzonetilladelse.

Det er ikke hensigten med planloven, at virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte bygninger i det åbne land, skal kunne foretage større bygningsmæssige udvidelser på stedet. Hensigten er dels at give nye virksomheder mulighed for at etablere sig uden større omkostninger og at udnytte den eksisterende bygningsmasse til nye formål. Derfor skal virksomheder også henvises til erhvervsområder i byzonen, hvis de eksempelvis har behov for sådanne større bygningsmæssige udvidelser.

Efter praksis kan der tillades begrænsede udvidelser af eksisterende virksomheder i landzonen, forudsat at der efter udvidelsen stadig er tale om en mindre virksomhed. Der kan dog ikke tillades større udvidelser.

Faxe Kommune vurderer i den forbindelse at de fem overdækninger og spånsiloen med containere overstiger sådanne begrænsede udvidelser, som der normalt kan gives landzonetilladelse til. Selvom hver enkelt bygning forekommer primitive i deres udformning og af begrænset størrelse enkeltvis, så er der tale om lovliggørelse af samlet set 337,5 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri.

På grund af forløbet med sagsbehandlingen skal Faxe Kommune dog også vurdere, om kommunen har udvist en sådan grad af passivitet, at bygningerne alligevel bør lovliggøres. Der findes ikke faste tidsfrister for, hvornår en kommune har udvist passivitet i en sådan grad, at kommunen har mistet retten til at kræve et forhold fysisk lovliggjort. I stedet skal kommunen vurdere sagens og passivitetens væsentlighed ud fra en række kriterier:

- Lovens formål: Planloven har blandt andet til formål at sikre sammenhængende planlægning, sikre landskabsinteresser og at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst. Virksomheder af denne størrelse bør derfor henvises til erhvervsområder, der er udlagt netop til erhvervsformål.
- Karakteren af det ulovlige forhold: Væsentlig bygningsmængde, men de enkelte bygninger forekommer primitive og små i forhold til den eksisterende bygningsmængde på ejendommen, og de kan let fjernes igen.
- Gener for naboer og omkringboende: Ejendommen ligger med minimum 200 meter til bygningsset på naboejendommene og har

---

<sup>2</sup> Planlovens § 36 stk. 1 nr. 15

egen adgangsvej. Der forventes derfor ikke at være nogle nabogener.

- Indrettelseshensyn: I denne sag må man antage, at ejendommens ejer har fået en vis berettiget forventning om, at forholdet kunne lovliggøres, da kommunen ikke har fulgt op på sagen i halvandet år efter tilsynet på ejendommen.
- God tro: Ejer kan ikke siges at have opført de ulovlige bygninger i god tro, da ejer før har fået påbud om at fjerne ulovligt byggeri til virksomheden på ejendommen, fordi det oversteg, hvad der kunne tillades efter planlovens landzonebestemmelser.
- Værdispild og økonomisk tab: De opførte bygninger er ikke af en sådan værdi, at det vil medføre et væsentligt værdispild at kræve dem fjernet.
- Præcedens: Kommunen skal undgå at give tilladelser, der kan danne præcedens for senere lignende sager. Da passiviteten i denne sag skyldes en enkeltstående fejl fra Faxe Kommune, vurderes afgørelsen ikke at få præcedens.

Ud fra ovenstående er det Faxe Kommunes vurdering, at kommunen på grund af passivitet har givet dig som ejendommens ejer en berettiget forventning om, at kunne bibeholde de fire erhvervsbygninger A-D og G i hvert fald så længe du fortsat driver virksomhed fra ejendommen. Tilladelsen gives dog personligt og frafalder således i det øjeblik virksomheden nedlægges eller skifter ejer.

#### **Faxe Kommunes vurdering af udhus- og staldbygningerne (E og F)**

Faxe Kommune vurderer, at det kombinerede udhus, hønsehus og overdækning til vasketøj (E) på 52 m<sup>2</sup> ikke væsentligt overstiger de 50 m<sup>2</sup> udhusbyggeri, der uden landzonetilladelse kan opføres i tilknytning til boligen på ejendommen jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at udvidelsen af ejendommens hestestald med 20 m<sup>2</sup> kan tillades, da denne er integreret som en del af den eksisterende bygning og da Faxe Kommune normalt giver tilladelser til stalde af den størrelse der er nødvendig for at have et hobbydyrehold på ejendomme i landzonen, med mindre særlige forhold taler imod.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Alle bygninger, som lovliggøres med denne tilladelse er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og alle undtagen G var eksisterende på ejendommen, da gasledningen Baltic Pipe blev projekteret. Overdækningerne G er placeret bag ved de øvrige bygninger og modsat gasledningen. Bygningerne vurderes derfor ikke at være i modstrid med Baltic Pipe projektet.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve  
Landzonemedarbejder





**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>3</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>3</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.