



Kopi

Originalen er sendt til ejendommens ejere

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 11-02-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29581-19

Landzonetilladelse til 25 m² opbevaringsrum

Ejendommen: Matr.nr. 4a St. Torøje By, Smerup
Beliggende: Spjellerupvej 41A-B, 4640 Faxe

I har den 30. oktober 2019 søgt om lovliggørende byggetilladelse til en række forhold på ovenstående ejendom.

Faxe Kommune har vurderet, at det opførte opbevaringsrum på 25 m² langs med bygning 3 kræver en landzonetilladelse forud for byggetilladelsen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til 25 m² opbevaringsrum nord for bygning 3.

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 11. februar 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. marts 2020. 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen overdrages til byggesagsbehandling, hvis klagefristen på denne landzonetilladelse forløber uden klager.

Historisk redegørelse for sagen

Faxe Kommune gav den 15. marts 2013 landzonetilladelse til etablering af en kursusvirksomhed på ovenstående ejendom (matriklerne 4a, 4p, 4q og 4r St. Torøje By, Smerup). I landzonetilladelsen fra 2013 blev det uddybet, at tilladelsen til kursusvirksomhed gælder for følgende aktiviteter:



- Aftenskole
- Foredragsaftener, fester og koncerter
- Weekendkurser og workshops
- Internat retreats (særligt i sommerferie og juleferie)
- Massage og naturhelbredelse

Som vilkår for tilladelsen blev det krævet, at al parkering skal foregå på egen ejendom. Der er *ikke stillet* vilkår om, hvordan de enkelte eksisterende bygninger må benyttes eller i hvilke tidsrum, der må foretages ovenstående aktiviteter. Den eksisterende tilladelse gælder derfor til udøvelse af kursusvirksomhed i de eksisterende bygninger på ejendommen herunder indvendige ombygninger til kursusvirksomheden.

Det ansøgte projekt

Som følge af indretning af kursusvirksomhed på ejendommen er der gennemført en række projekter, som ikke har fået byggetilladelse. I har derfor ansøgt om lovliggørende byggetilladelse af disse projekter. I forbindelse med sagsbehandlingen er det ligeledes blevet undersøgt, om de gennemførte ændringer kræver fornyet landzonetilladelse (ud over byggetilladelse).

De ansøgte projekter gennemgås nedenfor med en beskrivelse af, om de kræver landzonetilladelse.

	Projekt	Kræver landzone-tilladelse?	Forklaring
1	20 m ² fyrrum bygget på hus (Bygning 1 på matr. 4a)	Nej	Man kan uden landzonetilladelse til- og ombygge eksisterende boliger op til en størrelse på 500 m ²
2	Indretning af 1. sal i bygning 2 på matr. 4a	Nej	Landzonetilladelsen fra 2013 indeholder en bemærkning om, at kursusvirksomheden kan indrette og benytte 1.sal i kursusbygningen, hvilket er bygning 2 og 3 på matr. 4a.
3	Brug af stueetagen i bygning 2 på matr. 4a til 3 sovesale samt baderum og toiletter	Nej	Disse indretninger hører ind under "etablering af kursusvirksomhed" i de eksisterende bygninger, som er tilladt som følge af landzonetilladelsen fra 2013.
4	Brug af 1. salen i bygning 2 på matr. 4a til undervisningslokale	Nej	Disse indretninger hører ind under "etablering af kursusvirksomhed" i de eksisterende bygninger, som er tilladt som følge af landzonetilladelsen fra 2013.
5	25 m ² tilbygning til bygning 3 på matr. 4a til opbevaring	Ja	Nybyggeri til erhvervet på ejendommen er ikke tilladt i den eksisterende landzonetilladelse og kræver derfor ny landzonetilladelse uanset størrelse.



6	Indretning af 1. sal i bygning 3 på matr. 4a	Nej	Landzonetilladelsen fra 2013 indeholder en bemærkning om, at kursusvirksomheden kan indrette og benytte 1.sal i kursusbygningen, hvilket er bygning 2 og 3 på matr. 4a.
7	Brug af stueetagen i bygning 3 på matr. 4a til spisesal	Nej	Disse indretninger hører ind under "brug af bygningen til kursusvirksomhed", som er tilladt som følge af landzonetilladelsen fra 2013. NB.: Hvis der indrettes restauration, således at der modtages andre spisende gæster end dem der deltager til kurser og arrangementer på ejendommen, vil dette kræve fornyet landzonetilladelse.
8	Brandtrapper på henholdsvis øst- og vestsiden af bygning 2 på matr. 4a	Nej	Brandtrapperne er ikke en planmæssig relevant ydre ændring af bygningen.
9	Brug af bygning 1 på matr. 4r til sovesal	Nej	Denne indretning hører ind under "etablering af kursusvirksomhed" i de eksisterende bygninger, som er tilladt som følge af landzonetilladelsen fra 2013, der også gælder bygningen på matr. 4r.

Ejendommen

Kursusvirksomheden er indrettet på de fire matrikler 4a, 4p, 4q og 4r, St. Torøje By, Smerup. Matriklerne er ikke samnoteret, og udgør således fire selvstændige ejendomme. Bygningerne på ejendommene kan ses på kort 1 nedenfor. Her kan også ses det udhus på 25 m² som får lovliggørende landzonetilladelse med denne tilladelse.



Kort 1 – Kortet viser de fire matrikler, hvorpå kursusvirksomheden er indrettet samt de eksisterende bygninger på disse. Med gult er vist det udhus på 25 m², som denne tilladelse omhandler.



Virksomheden ligger i landsbyen St. Torøje, som er en af Faxe Kommunes større afgrænsede landsbyer. I Faxe Kommuneplan 2013 er landsbyen udlagt til blandet bolig og erhverv, og det nævnes specifikt, at der fortsat bør være mulighed for etablering af erhverv i landsbyen.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af 25 m² udhus, der benyttes til opbevaring i relation til kursusvirksomheden på ejendommen.

Efter praksis kan der forventes landzonetilladelse til i hvert fald mindre udvidelser af en virksomhed, som er lovligt etableret som følge af en landzonetilladelse. Denne konkrete udvidelse ligger i en landsby, hvor der jf. den gældende kommuneplan er mulighed for etablering af erhverv. Udvidelsen er arealmæssigt begrænset og forventes ikke at medføre gener for naboer eller landskabelige påvirkninger. Der er således ikke væsentlige forhold, som taler imod at tillade det ansøgte.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at etablering af 25 m² udhus er af underordnet betydning for naboerne.

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.

