



Kopi

Original 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: 56203019

Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 30-10-2020

j./sagsnr. 01.03.03-P19-10756-20

Landzonetilladelse til ny salgsbygning til planteskole

Ejendommen: Matr.nr. 7b Frenderup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Egedevej 156, 4640 Faxe

Du har den 29. juni 2020 søgt om landzonetilladelse til en ny salgsbygning til din planteskole på ovenstående ejendom. Du har søgt om to forskellige alternative placeringer til bygningen:

1. Ejendommens nuværende bygning 2 nedrives, og den nye bygning opføres med samme placering.
2. Den nye bygning placeres ved siden af den nuværende bygning 2. Dele af bygning 2 vil blive nedrevet, mens noget af bygningen (drivhus) bibeholdes.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til en ny salgsbygning på op til 300 m² på ovenstående ejendom med cafe og toilet.

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 30. oktober 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 27. november 2020. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Den nye salgsbygning skal placeres enten som erstatning for bygning 2 eller nordvest for bygning 2. Kun en af de ansøgte placeringer kan altså realiseres.
- Parkering til planteskolen skal kunne håndteres på ejendommen.
- Toilettet skal tilsluttes til kloak.



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. Byggetilladelsen er ansøgt, men der mangler supplerende materiale.

Redegørelse for sagen

På ejendommen driver I Frenderup planteskole, som beskæftiger sig med salg af blandt andet hækplanter, stauder, frugttræer, roser og tilbehør til planter. I har drevet virksomheden fra ejendommen siden 1998. Inden da fungerede ejendommen som planteskole under de tidligere ejere i en længere årrække. I ønsker at opføre en ny hovedbygning/butik til planteskolen, som skal erstatte den nuværende butik i bygning 2. I Oplyser, at den nye butik vil opfylde følgende formål:

- At bygge en ny butiksbygning, eventuelt med varme i. De nuværende butiksfaciliteter er placeret i et drivhus (bygning 2).
- At bygge toiletfaciliteter til planteskolen. I dag skal kunderne benytte et toilet ved den private bolig.
- At etablere et pausested til kunderne og en to-go cafe med is og kaffe.
- Mulighed for at udvide sæsonen, så planteskolen eventuelt kan holde åbent i julesæsonen og afholde kurser og foredrag i vintersæsonen.
- At øge sortimentet af værtindegaver, unikavarer, lokale produkter, indendørs blomster mm.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 9,7 ha. På ejendommen ligger der en privat bolig samt Frenderup Planteskole. Herudover består ejendommen af skov- og markarealer. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 233 m², hvoraf de 63 m² er registreret som erhvervsareal.
- Bygning 2 – Drivhus på 168 m² - Benyttes til butik og salg for planteskolen.
- Bygning 3 – Garage på 141 m²
- Bygning 4 – Pumpehus på 32 m²
- Bygning 5 – Lade på 202 m² med 75 m² overdækket areal. Bygningen bruges til lager og ompotning af planter.
- Bygning 6 – Drivhus på 307 m² til blandt andet tomater.
- Bygning 7 – Drivhus på 310 m² til blandt andet potter og planter.
- Bygning 8 – Pavillon på 14 m²
- Bygning 9 – Fritliggende overdækning på 8 m²

Der er også et område med staudeoverdækninger. Faxe Kommune har vurderet, at disse ikke tæller som byggeri, og at de derfor ikke skal noteres i BBR.

I har søgt og fået støtte til projektet fra Erhvervsstyrelsen.



I ansøger om to forskellige mulige placeringer af den nye bygning:

1. Den ene mulighed er at ejendommens nuværende bygning 2 nedrives. Bygning 2 er et drivhus, der i dag benyttes som butik. Den nye bygning vil i dette scenarie blive placeret, der hvor bygning 2 ligger i dag. Denne bygning vil blive cirka 27 meter lang og 12 meter bred, og vil få et areal på 272 m².
2. Den anden mulighed er, at den nye bygning placeres nordvest for den nuværende bygning 2. Dele af bygning 2 vil også blive nedrevet i dette scenarie, herunder tre små drivhuse mod vest og et halvtag mod nord. Denne bygning vil blive cirka 22 meter lang og 11 meter bred, og vil få et areal på 209 m²

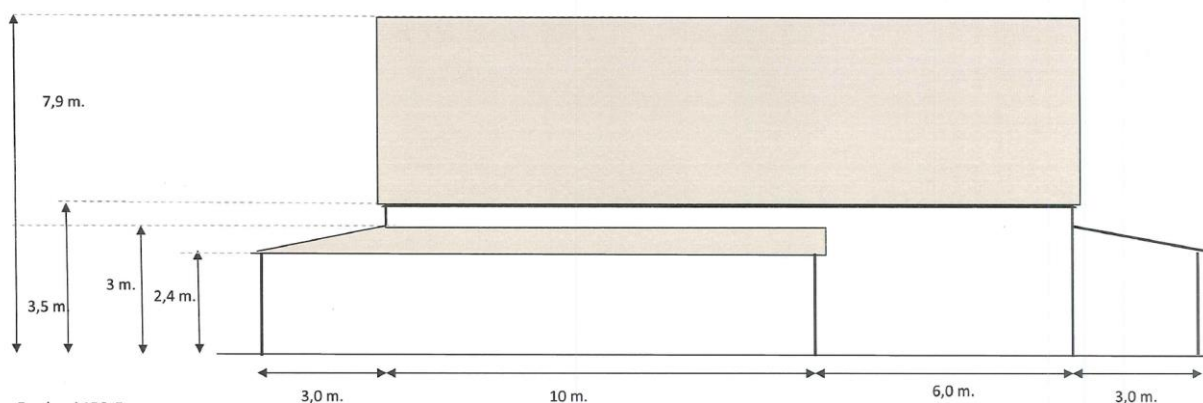
Ejendommens bygninger kan ses på kort 1. Heraf fremgår de mulige placeringer af den nye butik også.



Kort 1 – Kortet viser de nuværende bygninger på ejendommen Egedevej 156. De to mulige placeringer af den nye salgsbygning er indtegnet med gule markeringer.

Den ansøgte bygning bliver på cirka 270 m² hvis bygning 2 erstattes og cirka 210 m², hvis den placeres ved siden af bygning 2, som så bibeholdes. Bygningen vil have en central del med et symmetrisk saddeltag og en højde på cirka 8 meter. På den ene side vil bygningen have et halvtag, mens bygningen på to andre sider vil have en sidebygning med lavere, ensidig taghældning. En facadetegning af bygningen kan ses på figur 1.





Figur 1 – Facadetegning af den ansøgte bygning – Målene passer med mulighed nr. 2.

Der har tidligere i to omgange været givet landzonetilladelse til et lignende projekt på ejendommen i 2006 og 2010. Disse tilladelser blev dog ikke udnyttet.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Herudover Kaster Egedevej en støjzone på 50 meter ind over ejendommen.

Faxe Kommunes vurdering

Bygninger til gartnerier kræver ikke landzonetilladelse, da gartnerier bliver regnet som landbrugsdrift. Den ansøgte bygning skal dog ikke primært bruges til at dyrke planter, selvom den kan anvendes til væksthuse for virksomhedens planter om vinteren. I stedet er det primære formål at opføre en bygning med butikslokale, cafe og øvrige service til den eksisterende planteskole på ejendommen. Bygningen kræver derfor landzonetilladelse.

Da der har været drevet planteskole fra ejendommen i mere end tyve år, og da der tidligere i flere omgange har været givet tilladelse til en salgsbygning af tilsvarende størrelse, så vurderer Faxe Kommune, at der kan gives tilladelse til det ansøgte. Dette underbygges af, at der ikke er udpeget væsentlige beskyttelsesinteresser på ejendommen.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at der er behov for en salgsbygning med indlagt varme og et kundetoilet til planteskolen. Da Frenderup by skal kloakeres, har Faxe Kommune stillet vilkår om, at det nye toilet tilsluttes denne offentlige kloak.

Begge de ønskede placeringer af bygningen ligger inden for det areal, som i forvejen er intensivt udnyttet som planteskole. Faxe Kommune finder derfor, at begge de ansøgte placeringer kan tillades, da bygningen ikke vurderes at ville ændre ejendommens nuværende karakter af planteskole. Det er dog væsentligt, at planteskolens parering stadig vil kunne foregå på egen grund. Der er derfor stillet vilkår om dette.

Faxe Kommune vurderer ligeledes at den beskrevne cafeaktivitet ligger inden for de faciliteter, som kan tillades som en del af planteskoleaktiviteten på ejendommen. Kommunen har her lagt vægt på, at cafeen vil være en mindre biaktivitet til at servicere planteskolens kunder.



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.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse sendes 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. 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.

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.

