



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: 12-02-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29535-18

Landzonetilladelse til ikke landbrugsrelateret benyttelse af jordstykke

Ejendommen: Matr.nr. 13dø Haslev By, Haslev
Beliggende: Enghavevej 15, 4690 Haslev

Du har søgt om landzonetilladelse til at anvende ovenstående ejendom til ikke landbrugsrelaterede formål.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at anvende ejendommens areal til ikke landbrugsrelaterede formål.

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 12. februar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. marts 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på, at:

- *Det skal anmeldes til kommunen, hvis bygningerne eller det ubebyggede areal ønskes brugt til anden anvendelse end hidtil.*

Redegørelse for sagen

Du har i juli 2018 købt ejendommen Enghavevej 15. Ejendommen blev i 1969 udstykket fra en landbrugsejendom til brug for en spejdergruppe under Det Danske Spejderkorps. I den forbindelse blev der tinglyst en række bestemmelser på ejendommen om dennes brug og udseende. Samtidig blev det tinglyst, at ejendommen skal tilbageføres til landbrugsmæssig drift, hvis den ikke længere anvendes til friluftsmål. Spejdergruppen er flyttet til en anden adresse i byen, og du har som nabo til ejendommen købt denne. Derfor varsler Landbrugsstyrelsen nu i forlængelse af tinglysningen, at ejendommen skal afhændes til sammenlægning med en eksisterende landbrugsejendom.



Da tinglysningen kan ophæves, hvis kommunen giver tilladelse til at bruge ejendommen til "ikke landbrugsrelaterede benyttelse" har du søgt denne landzonetilladelse. Det ansøgte er derfor i høj grad en administrativ ændring, og vil ikke medføre en synlig ændring af ejendommens brug.

Ejendommen har et matrikulært areal på 1,16 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Udhus på 31 m²
- Bygning 2 – Bygning til fritidsformål på 97 m²
- Bygning 3 – Bygning til fritidsformål på 94 m²

Placeringen af bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Enghavevej 15 og bygningerne på denne.

Ejendommen ligger lige nord for Haslev by grænsende op til byzonen syd for og skoven Haslev Orned nord for. Skoven kaster en 300 meter skovbyggelinje, som dækker hele ejendommen. Der er ligeledes registreret et beskyttet sten- eller jorddige i ejendommens skel mod skoven.



Matriklen har en smal tange ud til Nordskovvej, der ligger vest for ejendommen. Tangen er udlagt for at muliggøre vejadgang til Nordskovvej. Denne tange er en del af den netop vedtagne lokalplan for nye boliger (500-84) samt kommuneplanrammen H-B3. Resten af matriklen er ikke omfattet af udpegninger i Faxe Kommuneplan 2013.

Som en del af sagsbehandlingen har Faxe Kommune besigtiget ejendommen.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra tre naboer. I forlængelse heraf er der givet aktindsigt i sagen til den ene nabo. Emnerne fra de indkomne nabokommentarer er behandlet i det nedenstående.

Sagen omhandler brugen af selve grunden og der ikke er søgt om ændret anvendelse af bygningerne. Flere af nabokommentarerne drejer sig dog om bygningernes fremtidige mulige brug, og der er derfor også redegjort for dette.

Fredningsnævnets afgørelse med krav om nedrivning af 30. juli 1971

Under naboorienteringen blev Faxe Kommune gjort opmærksomme på en afgørelse fra 30. juli 1971, hvor Fredningsnævnet (som den gang administrerede skovbyggelinjen) stillede vilkår om, at alle bygninger på ejendommen skulle nedrives, hvis de ikke længere blev brugt til spejderformål. Dette vilkår er ikke tinglyst på ejendommen og er fra 1971, hvor skovbyggelinjen blev administreret mere restriktiv end nu. I dag varetages skovbyggelinjen af Faxe Kommune. Kommunen kan derfor vurdere grundlaget for og gyldigheden af vilkåret efter den lovgivning, der gælder i dag.

Kommunen vurderer, at vilkåret stadig er gældende, dog med en udvidelse af brugergruppen som nærmere beskrevet nedenfor.

Krav om brug til fritidsformål i form af spejderaktiviteter

Det er Faxe Kommunes vurdering ud fra nævnspraksis¹, at det ikke er proportionalt at begrænse brugen til spejderformål. I stedet vurderer Faxe Kommune, at vilkåret om bygningernes brug skal tolkes som, at de skal nedrives, når de ikke længere bruges til "spejderformål eller af andre organisationer med friluftsliv og naturoplevelser som hovedformål." Denne udvidelse af brugergruppen lever fortsat op til vilkårets oprindelige formål, som efter kommunens vurdering var at sikre, at hytterne på ejendommen ikke blev benyttet til aktiviteter, som ikke efter gældende lovgivning vil være blevet tilladt på ejendommen ved nyopførelse.

Faxe Kommune har også i en tidligere sag benyttet ovenstående praksis for en spejderhytte, som ikke længere skulle benyttes af spejdere.

Hvis bygningerne ønskes taget i brug til andet end spejderaktiviteter, skal dette fortsat anmeldes til kommunen, så der kan tages stilling til, om den ændrede anvendelse kræver landzonetilladelse og ligger inden for den mulige brugergruppe.

¹ Se eksempelvis NKO nr. 187 <https://mfkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/608413dc-e0bf-493f-9ede-c05da1440832?highlight=nko%20187>



Faxe Kommune vurderer ikke, at bygningerne skal nedrives før det er sandsynliggjort, at de ikke igen vil blive benyttet af en af førnævnte type organisationer.

Håndhævelse af tinglysningen og salg til landbrug

Landbrugsstyrelsen, som er påtaleberettiget på servitutten omkring salg af ejendommen, reagerede på den, da de blev gjort opmærksomme på, at ejendommen var solgt. I forbindelse med en undersøgelse af, om tinglysningen fortsat er tidssvarende, er der søgt om denne landzonetilladelse.

Hvordan denne servitut skulle være behandlet i forbindelse med salget af ejendommen er en privatretslig sag, og derfor ikke noget kommunen forholder sig til.

Definition af "ikke landbrugsrelateret anvendelse"

Tilladelsen til "ikke landbrugsrelateret anvendelse" af ejendommen betyder, at kommunen ikke ser det som nødvendigt, at grunden benyttes til erhvervs-mæssig landbrugsdrift. I stedet kan grunden bruges til fritidsformål, haveareal, hobbylandbrug og lignende aktiviteter. Essensen er, at ejendommen ikke igen pålægges landbrugspligt.

"Ikke landbrugsrelateret anvendelse" af grunden omfatter IKKE ændret anvendelse af bygningerne på ejendommen.

"Ikke landbrugsrelateret anvendelse" omfatter IKKE brug af grunden til aktiviteter, der i sig selv vil kræve landzonetilladelse. Der kan altså ikke bygges nyt, graves en sø, etableres en ridebane eller lignende typer ændret anvendelse uden en forudgående ansøgning og sagsbehandling.

Spørgsmål til ejerens planer for ejendommen

Formålet med denne afgørelse er, at ejendommen ikke igen gøres landbrugspligtig. Der er ikke konkrete planer om ændret anvendelse af ejendommen i forhold til den nuværende anvendelse. Alle typer ændret anvendelse skal anmeldes til kommunen, så der kan tages stilling til, om det forudsætter en landzonetilladelse.

Ejendommens fremtidige zonestatus

Ejendommen ligger i landzone og forbliver i landzone. Ejendommen kan ikke overføres til byzone uden udarbejdelse af en kommuneplanramme og en lokalplan. Se længere nede for vurdering af, hvorfor projektet ikke er lokalplanpligtigt.

Kommunens hjemmel til at træffe afgørelse om arealanvendelsen

Jf. Planlovens² § 35 stk. 1 må der i landzonen ikke ske ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Ifølge praksis kræver en ændret anvendelse dog kun landzonetilladelse, hvis den er planlægningsmæssigt relevant.

Det vurderes, at det er planlægningsmæssigt relevant, at kommunen tager stilling til, om et areal skal bruges til landbrugsrelateret anvendelse (pålægges landbrugspligt) eller ej. Det skyldes, at en af mulighederne for

² LBK nr 287 af 16/04/2018



ophævelse af landbrugspligten på en ejendom jf. landbrugslovens³ § 6 stk. 1 nr. 2 er, at der gives en landzonetilladelse til, at ejendommen benyttes til andet end landbrug.

Øget trafikbelastning, støj og lugtæner

Ved denne tilladelse gives der lov til at bruge ejendommen til samme formål som lignende ejendomme uden landbrugspligt i landzone. At ejendommen benyttes til have, hobbylandbrug, hobbydyrehold, fritidsformål eller lignende vil ikke medføre trafik, støj eller lugt ud over hvad der kan forventes i landzonen.

Lokalplanpligt

Lokalplanpligten er beskrevet i planlovens § 13 stk. 2. Her står at:

"En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse"

Andre typer projekter end dem der er beskrevet i ovenstående paragraf kan dog også være lokalplanpligtigt. Således kan ændret anvendelse af et areal være lokalplanpligtigt, men er det i praksis sjældent.

Når det vurderes, om et projekt er lokalplanpligtigt, vurderes det, om projektet medfører en væsentlig ændring i det bestående miljø. I denne sag har ejendommen hidtil ikke været benyttet til landbrugsdrift men i stedet til brug for en spejderforening. Anvendelse til brug som have, til hobbydyrehold eller lignende vurderes ikke at medføre en væsentlig ændret påvirkning af det bestående miljø.

Naboorienteringen generelt

Inden der kan træffes endelig afgørelse i landzonesager, skal naboerne orienteres skriftligt om ansøgningen og dennes indhold jf. planlovens § 35 stk. 4. Naboerne har herefter 2 uger til at indsende kommentarer. Naboorienteringen er en mulighed for naboer for at kommentere på det ansøgte, indsende oplysninger, som man formoder, at kommunen ikke er i besiddelse af, samt søge nærmere information om projektet i form af eksempelvis aktindsigter. I denne sag har naboerne netop gjort brug af disse muligheder.

Naboorienteringen er ikke det samme som en partshøring. I denne sag er det vurderet, at naboerne ikke er parter i sagen. For at være part, skal man have en væsentlig, direkte, retlig og individuel interesse i sagen og dens udfald. Da sagen primært handler om en administrativ ændring i forhold til ejendommens brug, vurderes det ikke at være af væsentlig og direkte interesse for naboerne til ejendommen.

Da naboerne ikke er parter i sagen, er de ikke blevet partshørt om udformningen af den konkrete afgørelse. Alle naboer som har indsendt kommentarer i forbindelse med naboorienteringen får dog en kopi af denne afgørelse, som kan påklages.

³ LBK nr. 27 af 04/01/2017



Faxe Kommunes vurdering

Landbrugspligten på en ejendom kan ophæves, hvis der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse af denne, og hvis landzonetilladelsen benyttes inden for 5 år⁴.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at ejendommen kun har et begrænset potentiale for erhvervsmæssig landbrugsdrift. Jordstykket ligger isoleret fra større landbrugsejendomme, da det ligger som en del af en smal øst-vestgående stribe ejendomme mellem Haslev by og Haslev Orned. Naboejendommen Enghavevej 16 er en mindre landbrugsejendom på cirka 6 ha, men ellers er ejendommen (ud over skov og byzoneboliger) omgivet af mindre beboelsesejendomme i landzone. Af samme årsag er arealet mellem Haslev og skoven ikke udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord i Faxe Kommuneplan 2013.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at jordstykket i stedet for spejderformål kan bruges ligesom andre af denne type ejendomme i landzonen. Således kan ejendommen, hvis den ikke er pålagt landbrugspligt, benyttes til haveareal, hobbylandbrug, hobbydyrehold, fritidsformål eller lignende. Faxe Kommune vurderer på denne baggrund, at der kan gives landzonetilladelse til at benytte ejendommen til "ikke landbrugsrelateret benyttelse", således at ejendommen ikke pålægges landbrugspligt.

Ejendommen vil med denne tilladelse fortsat være omfattet af de almindelige bestemmelser for landzone. Det betyder, at kommunen skal ansøges om udstykning, ny bebyggelse og ændret anvendelse af ubebygget areal og de eksisterende bygninger. Denne type ansøgninger vil blive forvaltet restriktivt på linje med kommunens øvrige bynære landzoneområder.

Da ansøgningen omhandler brugen af ejendommens ubebyggede arealer, sker der ingen ændring i brugen af bygningerne på ejendommen. Af kommentarerne til naboorienteringen kan kommunens umiddelbare holdning til bygningernes anvendelsesmuligheder dog læses. Faxe Kommune vurderer i tillæg hertil, at bygningerne ikke kan tages i brug til de formål som nævnes i planlovens § 37 stk. 2, selvom den er overflødiggjort. Det skyldes, at der fortsat er krav om at bygningerne skal nedrives, når de ikke længere skal benyttes til "spejderformål eller af andre organisationer med friluftsliv og naturoplevelser som hovedformål."

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til ejerne af følgende ejendomme:

- **Enghavevej 16, 4690 Haslev**
- **Parcelvej 56, 4690 Haslev**
- **Poppelvej 2, 4690 Haslev**

⁴ Jf. landbrugslovens § 6 stk. 1 nr. 2 (LBK nr 27 af 04/01/2017)



Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, jf. bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017⁵ § 3, stk. 1. Derudover er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Faxe Kommune inden 4 uger.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Faxe Kommune.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 hvis du klager som privatperson og kr. 1800 hvis du klager som virksomhed. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

⁵ 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



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:



- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringsvar, landzonetilladelser og landsbypulje.

6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

