



Kopi – Originalen er sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. februar 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29843-22

Landzonetilladelse til erhvervshal, shelter, containere og læskur, samt afslag på telt til erhvervsopbevaring.

Ejendommen: Matr.nr. 23aa Øde Førslev, Førslev By
Beliggende: Førslev Tuerum 4, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 8. juni 2022 modtaget din ansøgning om at lovliggøre diverse bygninger, samt en ny erhvervshal.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til containere og shelter, læskur, samt den nye erhvervshal som ansøgt.

Faxe Kommune giver hermed **afslag** på lovliggørende landzonetilladelse til telt til værksted på 110 m².

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 21. februar 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. marts 2024. 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:

- Faxe Kommune lader landzonetilladelsen tinglyse på ejendommens side i tingbogen for ejers regning. Ejer har tilkendegivet at han er indforstået med dette.

Det er en forudsætning for tilladelsen til shelter, at følgende vilkår overholdes:

- Shelteret skal tilmeldes hjemmesiden <https://bookenshelter.dk/> eller en anden platform, således det kan bookes af offentligheden.
- Der skal sikres offentlig adgang til shelteret på jeres ejendom – fx fra den sydlige del af ejendommen.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

- Så snart shelteret ikke længere ønskes anvendt til offentligt brug, skal det fjernes eller sættes op indenfor en afstand af 20 meter af eksisterende bygningsmasse på jeres ejendom.

Det er et vilkår for tilladelsen til erhvervshallen at:

- Den ulovlige telthal på 110 m² er fjernet **senest 6 måneder** efter den nye erhvervshal er færdigmeldt.
- Minkhallen skal være fjernet **senest 12 måneder** efter den nye erhvervshal står færdig.
- Overdækningen ved affaldscontainerne er fjernet **senest 6 måneder** efter den nye erhvervshal står færdig.
- Erhvervshallen skal opføres **som ansøgt**, derved ikke være højere end 5,8 meter og det antal m² der fremgår i denne tilladelse.

Det er et vilkår for tilladelsen til læskuret at:

- Det dokumenteres **senest 1. maj 2024** at det har en dyrevelfærdsmæssig funktion.
- Læskuret skal fjernes **senest 6 måneder** efter dyreholdet ikke eksistere længere og det derved ikke længere har en dyrevelfærdsmæssig funktion.

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

- Byggetilladelser fra byggemyndigheden. Byggetilladelserne er ikke søgt endnu. De skal søges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, Tlf.: 56203009.

Ved afslaget til 110 m² erhvervsbygning (teltet) er der lagt særlig vægt på:

- Planlovens landzonebestemmelers generelle formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse.
- At undgå præcedens for pletvis udvidelse af erhverv som er indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygninger, og som ikke er landbrugs, fiskeri eller skovbrugserhverv.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 8. juni 2022 henvendelse om ønske om at lovliggøre diverse bygninger på ejendommen som er opført uden forudgående tilladelse.

Bygningerne der er opført uden forudgående tilladelse er (jf. figur 1):

- Shelter
- Andehus
- Læskur
- Værkstedsbygning (telt)
- Containere til erhvervsaffald
- Overdækning over erhvervsaffald
- To hønsehuse
- En havepavillon
- Drivhus

- Dertil var der placeret en skurvogn, flere campingvogne på ejendommen samt en beboelsespavillon med et stort fortelt.

Ansøger har oplyst og sendt fotodokumentation på, at andehus, skurvogn, campingvogne, beboelsespavillon og fortelt er fjernet igen. Disse forhold behandles derfor ikke yderligere.



Figur 1 - Luftfoto af ejendommen med diverse ulovlige forhold markeret

Derudover modtog Faxe Kommune den 19. juli 2023 ansøgning om, at nedrive den eksisterende minkhal på ejendommen, som i dag anvendes som erhvervsareal, for at opføre en ny, mindre erhvervshal. Du har oplyst, at minkhallen er meget uhensigtsmæssigt indrettet, da den er omtrent 1,9 meter høj ude i siderne og er faldefærdig.

Derfor har du søgt om, at opføre en ny erhvervshal, som bliver omtrent 160 m² mindre end minkhallen, og som opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse (jf. figur 2). Derved mindskes indsynsgenerne til åen, og bygningsmassen samles.

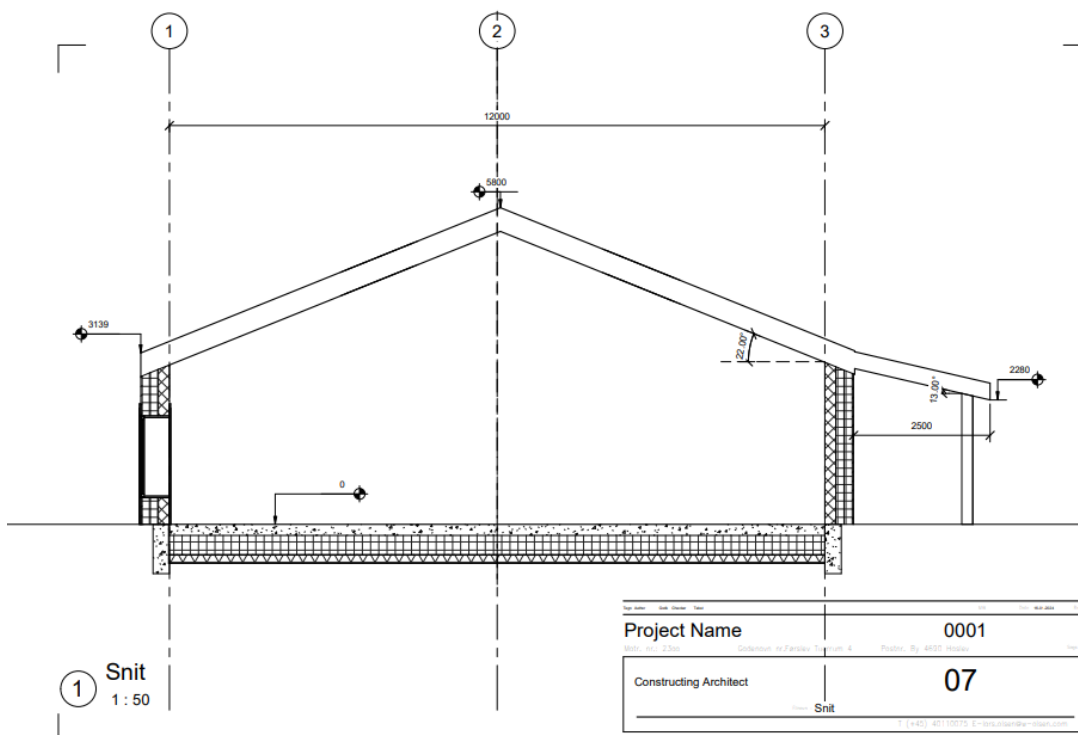
Ud over at fjerne minkhallen, vil det være et vilkår at de 110 m² værksted der er opført uden tilladelse, samt overdækket over containerne til erhvervsaffald fjernes.

Den nye erhvervshal vil være 324 m², og der bygges et halvtag på omtrent 65 m² på den østlige side (jf. figur 3). Bygningen bliver **max** 5,8 meter høj, for ikke at blive højere end den lavest bygning ved ejendommens bygningsmasse vest for.

Derved vil bygningen ikke forringe indblikket til ådalen og vil fremstå som en harmonisk del af ejendommens øvrige bygninger.



Figur 2 - Ny placering af erhvervshal markeret med hvid tegning. Der er på situationsplanen ikke indregnet halvtag på bygningen. Halvtaget fremgår af opstalt.



Figur 3 - Snit med højde, bredde og halvtag

Forhold der *ikke* kræver landzonetilladelse

Flere af forholdene kræver ikke landzonetilladelse, da de er under 50 m² og placeret i tilknytning til ejendommens bygningsmasse:

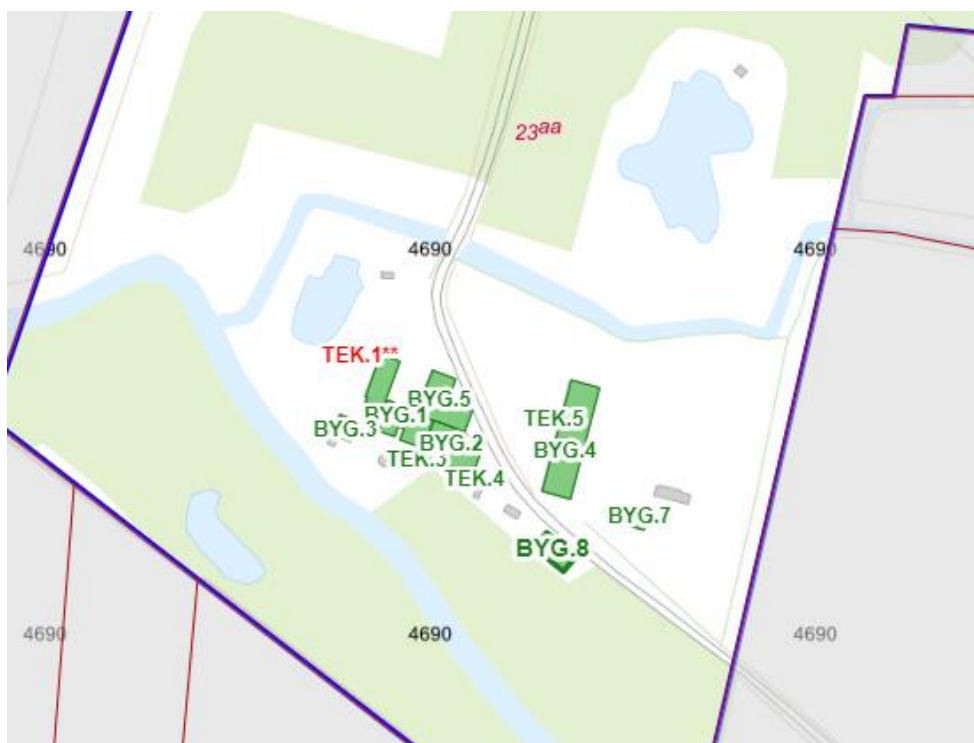
- Hønselusene
- Havepavillonen
- Drivhuset

De kræver dog dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Disse forhold behandles i en separat afgørelse efter naturbeskyttelsesloven.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 14 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 358 m², med samlet boligareal på 413 m². Hertil samlet erhvervsareal på 160 m²
- Bygning 2: Værksted på 250 m².
- Bygning 3: Værksted på 64 m².
- Bygning 4: Minihal (anvendes til erhverv) på 498 m².
- Bygning 5: Værksted på 97 m².
- Bygning 7: Udhus på 28 m² (opført uden tilladelse)
- Bygning 8: Værksted på 110 m² (opført uden tilladelse)



Figur 4 - Udklip fra BBR

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Bygninger der ikke kræver landzonetilladelse

Havepavillonen, de to hønsehuse og drivhuset kræver ikke lovliggørende landzonetilladelse da bygningerne er opført i tilknytning til bygningsmassen og er under 50 m². Bygningerne kræver dog behandling efter naturbeskyttelsesloven og byggeloven. Dette behandles i separate sager.

Ny erhvervshal

Der bør som udgangspunkt ikke opføres ny bebyggelse til erhverv som ikke er landbrug, fiskeri eller skovbrug i landzonen.

I dag er der indrettet et lovligt industrierhverv i ejendommens tiloversblevne landbrugsbygninger.

Det indebærer en gammel minkhal på cirka 500 m².

Denne er dog ikke hensigtsmæssigt indrettet, da der er meget lavt til loftet.

Derudover er den faldefærdig og vil kræve større renoveringer.

Der er ansøgt om, at opføre en ny erhvervshal som er omtrent 160 m² mindre end minkhallen, for så at nedrive minkhallen.

Dertil vil erhvervshallen blive flyttet over i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, hvorved bebyggelsen i højere grad vil fremstå som en samlet enhed, end den gør i dag.

Derudover er bygningens højde, svarende til højden på den laveste bygning i ejendommens bygningsæt. Derved vil den fremstå som en harmonisk del af bygningsmassen, og den vil ikke komme til at skabe indbliksgener ift. ådalen.

Faxe Kommune agter at tinglyse landzonetilladelsen, med vilkårene om, at minkhallen, overdækningen samt det ulovlige telt på 110 m², nedrives.

Derved sikres det, at ejendommens bygningsmasse formindskes og rykkes tættere sammen.

Derudover får ejendommens virksomhed en mere hensigtsmæssig bygning til det lovlige erhverv.

Det understøttes, at der **ikke** kan forventes tilladelse til udvidelse af yderligere erhvervsareal.

Erhvervet kan ikke længere betragtes som mindre erhverv, grundet de mange kvadratmeter, samt omkring 10 ansatte.

Såfremt ejer på et senere tidspunkt skulle ønske at udvide erhvervsarealet, vil der blive henvist til et erhvervsområde i byzonen.

Containerne

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagesesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.

Anvendelse af arealer eller ny anvendelse af eksisterende byggeri i forbindelse med etablering af erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, må også som hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

Dog vurderer Faxe Kommune at containerne til erhvervsaffald kan lovliggøres på baggrund af indrettelseshensyn.

Faxe Kommune har været på besigtigelse i forbindelse med miljøtilsyn flere gange siden containerne blev opført mellem 2004 og 2006.

Ved disse tilsyn blev der blandt andet både i 2015 og 2020 fotograferet og vurderet på hvorvidt affaldscontainerne var tilstrækkeligt sorteret.

Faxe Kommune vurderer at virksomheden ved den fortsatte benyttelse af containerne af indfundet sig i god tro hvad angik lovligheden af containerne.

Faxe Kommune vurderer derved ikke, at den kan kræves lovliggjort ved en afgørelse efter planloven § 35 stk. 1. Containerne kræver derved ikke landzonetilladelse.

Overdækning over erhvervsaffaldet

Ansøger har tilkendegivet at denne fjernes når den nye erhvervsbygning står færdig. Det vurderes derfor at det kan lovliggøres efter planlovens § 35 stk. 1, på vilkår af, at det fjernes når erhvervsbygningen er færdig.

På den måde samles den spredte bebyggelse på ejendommen.

Shelter

Shelteret er opført mellem 2016 og 2017 og er ca. 12 m² stort og opført i træ.

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til at opføre shelters kun til privat afbenyttelse, såfremt de ikke er etableret i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Faxe Kommune vurderer at der på vilkår af, at shelteret stilles til rådighed for offentligheden kan udstedet lovliggørende landzonetilladelse.

Der kan ikke forventes tilladelse til at genopføre en tilsvarende bygning med tilsvarende beliggenhed, skulle shelteret forgå eller blive revet ned.

Det er en forudsætning for tilladelsen til shelter, at følgende vilkår overholdes:

- Shelteret skal tilmeldes hjemmesiden <https://bookenshelter.dk/> eller en anden platform, således det kan bookes af offentligheden.

- Der skal sikres offentlig adgang til shelteret på jeres ejendom – fx fra den sydlige del af ejendommen.
- Så snart shelteret ikke længere ønskes anvendt til offentligt brug, skal det fjernes eller sættes op indenfor en afstand af 20 meter af eksisterende bygningsmasse på jeres ejendom.

Læskur (bygning 7)

Ejendommens bygning 7, er det læskur på cirka 45 m², som er opført uden forudgående tilladelse imellem 2010 og 2011 ifølge luftfotos.

Læskure kræver altid forudgående tilladelse, uanset placering og størrelse. Der gives som udgangspunkt tilladelse til at opføre læskure, såfremt de er nødvendige for dyr velfærd.

Da der ikke er dyr på ejendommen i dag, som har behov for læskur, har Faxe Kommune vurderet, at det skulle fjernes.

Du har imidlertid oplyst, at du agter at anskaffe får, som skal hjælpe med at holde ejendommens bjørneklo nede.

Du har oplyst, at du regner med at have får som har brug for læskuret omkring 1. april 2024.

Læskuret er placeret cirka 66 meter fra bygningsmassen. Ud fra luftfotos ses det, at læskuret er placeret hvor der tidligere var fold, og hvor du agter at etablere fold igen.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige forhold som taler afgørende imod at lovliggøre læskuret med den aktuelle placering, såfremt folden etableres hvor den tidligere har ligget.

Det er et vilkår for lovliggørelsen, at det inden **1. maj 2024** dokumenteres at der er etableret et dyrehold som har behov for læskuret.

Dertil tinglyses denne landzonetilladelse og der stilles vilkår om, at læskuret skal være fjernet **senest 6 måneder** efter der ikke længere er dyrehold på ejendommen.

Hvis læskuret ønskes taget i brug til andet end læskur efterfølgende, skal der søges en ny landzonetilladelse til det ændrede formål.

Du kan ikke forvente tilladelse til at ændre anvendelsen, men det vil komme an på en konkret vurdering.

Værkstedbygning (telt, bygning 8)

Bygningen er omtrent 110 m² stor og er opført ca. 37 meter fra ejendommens bygningsmasse imellem 2004 og 2006. Ansøger har oplyst at den anvendes til erhvervsformål.

Virksomheden har i forvejen udvidet via et par landzonetilladelser – den seneste fra 19/9-2000 til ændret placering af en 108 m² tilbygning (ikke den pågældende). I den tilladelse står der *”at der i fremtiden ikke kan forventes tilladelser til yderligere udvidelse af virksomheden på stedet.”*

Virksomheden har ud fra BBR en størrelse på 1069 m² erhvervsareal og ifølge virk.dk, 10 årsværk ansat. Faxe Kommune vurderer at der ikke længere er tale om en mindre erhvervsvirksomhed indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygninger, hvorved der ikke kan forventes tilladelse til yderligere udvidelser af erhvervsarealet.

Bygningen fremstår som spredt og uplanlagt bebyggelse og er opført til erhvervsformål.

Der kan dermed ikke gives lovliggørende landzonetilladelse til de 110 m² værkstedbygninger der er opført uden forudgående tilladelse og uden tilknytning til ejendommens hovedtyngde af bygningsmassen.

Værkstedbygningen (telt) skal være fjernet **senest 6 måneder efter** den nye erhvervsbygning står færdig. Dette er vurderet proportionelt, så virksomheden har tid til ansvarligt at flytte den del af virksomheden som i dag er i de 110 ulovlige m² til den nye erhvervsbygning, som erstatter minkhallen og værkstedsteltet.

Samlet vurdering

Ved at tillade den nye erhvervsbygning på vilkår af, at telthallen, overdækket over containerne og minkhallen fjernes, reduceres ejendommens bygningsmasse betragteligt. Derudover bliver meget af den spredte bebyggelse fjernet og rykket længere ud af ådalen. Shelteret og læskuret lovliggøres med vilkår, som sikrer at anvendelsen er henholdsvis i offentlighedens interesse, og med en dyrevelfærdsmæssig begrundelse.

Faxe Kommune vurderer ikke at der er landskabelige hensyn som taler afgørende imod en tilladelse til den nye erhvervsbygning, shelteret og læskuret.

Hele virksomheden ligger inden for Susåens beskyttelseslinje. Faxe Kommunes naturafdeling har ved separat afgørelse vurderet forholdene i henhold til naturbeskyttelsesloven. Faxe Kommunes naturafdeling kan kontaktes på 56203061 eller på natur@faxekommune.dk, hvis du ønsker at høre mere om afgørelsen efter naturbeskyttelsesloven.

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 de dele af projektet som lovliggøres ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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

Dette er begrundet med, at erhvervet ikke udvides, hverken areal eller omfangsmæssigt.

Dertil er der meget langt til nærmeste naboer.

Partshøring

Landzonetilladelsen/afslaget har været i partshøring fra d. 1. februar 2024 til d. 15. februar 2024 hos ansøger.

Der er ikke indgivet kommentarer.

Forhold du skal være opmærksom på

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

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.