



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 11-10-2018
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29544-18

Landzonetilladelse til indretning af kontor og frokoststue

Ejendommen: Matr.nr. 3g Høsten By, Sdr. Dalby
Beliggende: Høsten Teglværksvej 12, 4690 Haslev

Du har den 2. august 2018 søgt om landzonetilladelse til at indrette kontor og frokoststue til dit erhverv i bygning 2 på din ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til indretning af kontor, frokoststue, bad og toilet på i alt 72 m² i ejendommens bygning 2.

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. oktober 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 8. november 2018. 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:

- De indrettede faciliteter må ikke benyttes til bolig.
- At erhvervet og den tilhørende vognpark skal holdes indenfor hallen.

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 er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 17.233 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 204 m² hvoraf de 60 m² er indbygget garage
- Bygning 2 – Erhvervshal/maskinhus på 288 m² opført i 2017



Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1.



Kort 1 – På kortet ses ejendommen Høsten Teglværksvej 12 og bygningerne på denne. De ansøgte indretninger finder sted i bygning 2.

Der er ansøgt om at indrette frokoststue, kontor, bad og WC i bygning 2 på ejendommen. De indrettede rum vil få en samlet størrelse på 72 m². Bygningen benyttes i dag som maskinhal i forbindelse med ejers kloakmestervirksomhed og juletræsproduktion på ejendommen. I øvrigt repareres egne maskiner i hallen.

Erhvervet på ejendommen er en enkeltmandsvirksomhed. Ejer ønsker at etablere de nævnte faciliteter i bygningen til brug for møder og opsøgende arbejde i forbindelse med erhvervet. Det er oplyst, at der ikke forventes en øget trafikmængde til ejendommen som følge af de indre ombygninger af hallen.

Ejendommen ligger i landbyen Høsten, som ikke er afgrænset i Faxe Kommuneplan 2013. Landbyen var dog afgrænset i 2011, da ejendommen blev udstykket. Som følge heraf blev boligen på ejendommen bygget i 2012 mens erhvervshallen blev færdigbygget i 2017.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Her ud over er der registreret et beskyttet dige i ejendommens nordlige ende.



Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen er hverken en landbrugs- eller en skovbrugsejendom, hvorfor indretningen af faciliteter til erhvervet ikke kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der er derfor tale om ændring brug af eksisterende bebyggelse, som kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

Det vurderes, at indretningen af faciliteterne ikke vil have en landskabelig effekt, da de indrettes inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Det vurderes ligeledes, at ændringen af bygningens brug ikke vil påvirke naboerne, da virksomheden fortsat er en enkeltmandsvirksomhed og trafikmængden til ejendommen ikke øges.

Et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er at forhindre byspredning i det åbne land. Der er derfor en restriktiv praksis for at tillade nye boliger. Der er derfor sat vilkår om, at de ansøgte faciliteter ikke må benyttes som bolig.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet 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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at erhvervet er etableret i en nybygget bygning, og ikke i en overflødiggjort bygning, hvorfor alle udvidelser af erhvervet vil kræve landzonetilladelse. Der kan ikke forventes tilladelse til at udvide erhvervet på ejendommen.

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.

