



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 30 19
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato: 26-06-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29678-18

Landzonetilladelse til udhus og forhindringsbane

Ejendommen: Matr.nr. 3h Druestrup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Karisevej 124, 4690 Dalby

Du har den 18. oktober 2018 søgt om landzonetilladelse til en erhvervshal på 100 m². Dette er senere ændret til ansøgning om udhus. Herudover søges der om landzonetilladelse til forhindringsbane.

Herudover betragtes indretning af liberalt erhverv i eksisterende udhus/fyrrum (bygn. 3) som anmeldt efter planlovens § 38.

Der mangler tilladelse til eksisterende kunstgræsbane, der behandles separat.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til udhus på 100 m² samt forhindringsbane.

Tilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Herudover forventes følgende fjernet: entreprenørvirksomhed og to containere jf. nedenstående vilkår.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 26. juni 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. juli 2019. 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:

- At entreprenørvirksomheden på ejendommen nedlægges/fjernes inden 1. august 2019
- At de to containere på hver cirka 7,5 meter fjernes inden 1. november 2019
- At forhindringsbanen fjernes når den ikke længere skal være i brug eller det liberale erhverv i bygning 3 nedlægges eller flytter fra ejendommen. Dette vilkår vil blive tinglyst på ejers regning.



- Forhindrebanen må ikke udbygges og der må ikke opsættes lys langs banen.

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 byggeteamet tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,65 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

Bygning 1: 215 m² bolig

Bygning 3: 40 m² udhus/fyrrum – anvendes til liberalt erhverv

Bygning 5: 40 m² udhus

Bygning 6: 40 m² garage

Efter ansøgning om erhvervshallen, blev Faxe Kommune opmærksom på entreprenørvirksomheden på ejendommen. Der var derfor bestigelse på ejendommen den 11. februar 2019. Følgende forhold blev konstateret

- Der var indrettet entreprenørvirksomhed på ejendommen, med mindre oplag af maskiner og trailere.
- Der var opført en hal på 100 m²
- Der stod to containere på hver cirka 7x2,5 meter.
- Der var indrettet liberalt erhverv i bygning 3
- Der var etableret forhindrebane bagved haven til brug for det liberale erhverv
- Der var etableret kunstgræsbane også bagved haven.

På baggrund af praksis som kan læses nedenfor, blev der på møde den 8. maj 2019 mellem kommunen og ejer besluttet følgende:

1. Erhvervet på ejendommen flytter og vil fremover blive drevet fra en anden adresse. Erhvervet vil fortsat være registreret på ejendommen og ejet af Thomas Nielsen, men oplag og dertilhørende aktiviteter fjernes. Der er fastsat en nærmere bestemt frist for hvornår erhverv og oplag skal være fjernet.
2. Den nyopførte bygning vil således ikke skulle bruges til erhverv, men søges lovliggjort som almindeligt udhus.
3. De to containere på ejendommen fjernes.
4. Det liberale erhverv i bygning 3 anses som anmeldt efter § 38 i planloven, da bygningen tidligere har været registreret landsbrugsbygning.
5. Der søges om lovliggørelse af forhindrebanen, på betingelse af at banen fjernes når denne ikke længere er aktuel, eller det liberale erhverv nedlægges.
6. Den endelige løsning på kunstgræsbanen udsættes til september måned 2019.

Ejendommen ligger i et område der i kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, der er forbeholdt landbrugserhvervene.

Entrepreneuvirksomheden på ejendommen flytter og vil fremadrettet ikke længere være fysisk til stede på ejendommen. Ejer oplyser, at der vil stå to trailere, som det af praktiske årsager indimellem vil være hensigtsmæssigt



at have med hjem, men resten af oplaget vil flytte til en anden adresse. Der vil derfor ikke være oplag af erhvervs mæssig karakter på ejendommen.



Kort 1 viser placering af bygninger og anlæg.

Den nyopførte bygning søges som udhus. Bygningen er 9x11 meter (100 m²) og 5,3 meter høj med symmetrisk saddeltag. Bygningen er beklædt med mørkegrå stålplader. Bygningen er placeret ca. 44 meter fra boligen på ejendommen. Dog ligger bygningerne spredt, da der historisk har ligget en gård, hvoraf et udhus syd for den nye bygning er bevaret. Det nye udhus ligger derfor mellem eksisterende lovlige bygninger på ejendommen. Herudover er udhuset afskærmet mod vest af høje træer.

Syd for haven, er der etableret en primitiv forhindringsbane. Banen består af halmballer og trækonstruktioner. Herudover er der et tårn, der er cirka 5 meter højt, der fungerer som en del af banen. Banen kan betragtes som primitiv og vil blive fjernet når den ikke længere er aktuel eller det liberale erhverv er fraflyttet ejendommen.

Det er et vilkår at banen ikke udbygges eller der opsættes lys langs banen.



Kort oprids af landzonebestemmelserne

I landzonen må der ikke uden tilladelse opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bygninger og ubebyggede arealer. Bag bestemmelsen ligger Planklagenævntes praksis, der udstikker retning for kommunernes sagsbehandling.

Hvad angår erhverv i det åbne land, så har det tidligere Natur- og miljøklagenævn udtalt at erhverv, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene, som hovedregel skal henvises til planlagte erhvervsområder i byzone.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis meddeles som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om etablering af erhvervsvirksomhed, herunder entreprenør- og vognmandsvirksomheder i det åbne land. Praksis hviler på det synspunkt, at nye erhvervsvirksomheder bør baseres på en planlægning.

Det samme gør sig således gældende for nye bygninger til erhverv. Et af formålene med landzonebestemmelserne er derudover at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i landzonen. Derfor skal bygninger, der ikke skal anvendes til landbrug samt mindre udhusbygninger på beboelsejendomme så vidt muligt undgås. Nye bygninger skal, under alle omstændigheder, ligge i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen (med hovedvægt på ejendommens bolig).

Indretning af liberalt erhverv i landzonen kan ske uden landzonetilladelse i bolig og i tiloversblevne bygninger (efter planlovens § 37). Det er forudsætning herfor, at bygningen i så fald har været f.eks. en landbrugsbygning og at denne kan betragtes som overflødig. Denne vurdering foretages af kommunen og erhvervet skal derfor anmeldes¹. Indretning af liberalt erhverv i andre bygninger, vil kræve landzonetilladelse.

Etablering af primitive anlæg udenfor ejendommens haveafgrænsning og andre anlæg af varig karakter kræver landzonetilladelse. Dette gælder både ridebaner, terrasser, shelters, søer og lignende. Anlæggene skal desuden placeres i tilknytning til ejendommens bygninger (med hovedvægt på boligen). Dette gælder dog ikke for søer, der oftest anlægges for at øge naturkvaliteter i et givent område.

Faxe Kommunes vurdering

Ejendommen ligger i et område uden landskabelige interesser. Herudover har ejendommen tidligere bestået af et større gårdkompleks, hvoraf det meste er fjernet. Dog er bygning 3 og 5 bevaret som udhuse og ligger med stor indbyrdes afstand.

Det nye udhus ligger 44 meter fra eksisterende bebyggelse. På grund af ejendommens spredte bebyggelse og den afskærmende beplantning og manglende landskabelige værdier, vil det overordnede indtryk af ejendommen ikke ændre sig.

Forhindrengsbanen ligger på græsarealet syd for havearealet. Banen er af meget primitiv karakter og kan nemt fjernes. Med vilkåret om at banen skal

¹ Planlovens § 38



fjernes, når den er uaktuel, at den ikke udbygges og der ikke opsættes belysning, vurderer kommunen at banen vil kunne tillades.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet 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

Camilla Stenholt Dencker
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.

