



Kopi

Originalen er 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:

56203019

Mail:

sikyl@faxekommune.dk

Dato

09-12-2021

j./sagsnr.

01.03.03-P19-6353-21

Lovliggørende landzonetilladelse til containere, keramikværksted, samt midlertidig lovliggørelse af et overdækket værksted

Ejendommen: Matr.nr. 25c, V. Egede By, V. Egede

Beliggende: Denderupvej 14, 4690 Haslev

Du har den 14. april 2021 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til to eksisterende keramikudstillingsrum på henholdsvis 13 m² og 14 m², samt et kontor til keramikerhvervet på 11 m². Disse rum er indrettet i den eksisterende bolig på ejendommen. Yderligere har du søgt om lovliggørende landzonetilladelse til tre eksisterende containere på henholdsvis 7,2 m², 7,3 m² og 12 m² containere, samt et overdækket værksted på 87 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til de to eksisterende keramikudstillingsrum på henholdsvis 13 m² og 14 m², samt keramik erhvervskontoret på 11 m², som ansøgt. Yderligere giver Faxe Kommune lovliggørende landzonetilladelse til de tre eksisterende containere på enkeltvis 7,2 m², 7,3 m² og 12 m², samt midlertidig lovliggørelse af det overdækkede værksted på 87 m², som ansøgt.

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 9. december 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. januar 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.



Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- De tre eksisterende containere (bygning 4, bygning 5 og containeren inde i det overdækkede værksted jf. BBR) på ejendommen, der fremgår på kort 2 i denne landzonetilladelse, skal beklædes med træ, så de fremstår som udhuse.
- Det overdækkede værksted skal fjernes fra ejendommen senest 5 år fra landzonetilladelsens ikrafttrædelse, eller når det ikke længere er nødvendig for driften af det eksisterende keramikerhverv på ejendommen.

Redegørelse for sagen

Ifølge ansøgningsmaterialet og vores telefonsamtale den 15. november 2021, har du søgt om lovliggørende landzonetilladelse til to eksisterende keramikudstillingsrum på henholdsvis 13 m² og 14 m², samt et keramikerhvervskontor på 11 m², der er indrettet i den eksisterende bolig på ejendommen Denderupvej 14, 4690 Haslev. Kontoret blev indrettet i et tidligere værelse, hvorimod de to udstillingsrum blev indrettet i et tidligere værelse, badeværelse og entré. Yderligere har du søgt om midlertidig lovliggørelse af et 87 m² lukket og overdækket værksted, der er beliggende Kvica. 2,5 meter nord for boligen, og yderligere søgt om lovliggørelse af tre eksisterende containere, hvor de to på enkeltvis 7,2 m² og 7,3 m² er beliggende i tæt tilknytning syd for boligen og den tredje på 12 m² er opbevaret inde i det overdækkede værksted.

Herudover har du den 24. november 2021 telefonisk oplyst, at bygning 5 (jf. de gamle BBR oplysninger, der fremgår på side 2 i denne landzonetilladelse), skal nedrives inden slutningen af juli 2022.

Ejendommen er en beboelsesejendom, der har et matrikulært areal på 1835 m² og ligger i det åbne land i landzonen. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamiliehus på 59 m² og keramikværksted på 248 m²
- Bygning 2 – Udhus på 8 m²
- Bygning 3 – Brændeskur på 60 m²
- Bygning 4 – Udhus på 7 m²
- Bygning 5 – Overdækning på 42 m²

Ovenstående BBR oplysninger skal rettes, så de fremgår som det er anvist nedenfor. De nye oplysninger er indhentet fra Byggesag Online journal nr. 24-91-8(860) side 6 og 46.

- Bygning 1 – Enfamiliehus på 198 m² og keramikerhverv på 314 m²
- Bygning 2 – Overdækning til keramik maskiner og råvarer på 28 m²
- Bygning 3 – Overdækning til transportkasser og stativer på 35 m²
- Bygning 4 – Container til træslibemaskiner på 7,2 m²
- Bygning 5 – Container til træ opbevaring til knivproduktion på 7,3 m²

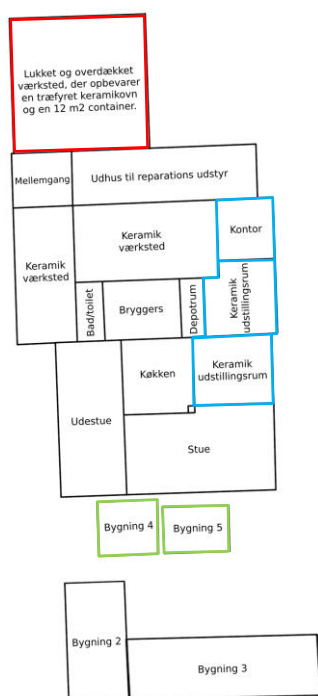
I Faxe Kommuneplan 2021, ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:



- Karakterområde for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab
- Bevaringsværdigt landskab
- Større sammenhængende landskab



Kort 1: Oversigt over matrikel 25c på Denderupvej 14, 4690 Haslev (blå) set fra 2021.



Kort 2: Oversigt over bygningerne på ejendommen Denderupvej 14, 4690 Haslev, som det fremgår af BBR, efter rettelserne i bygningslisten på side 2 i denne landzonetilladelse. Bebyggelser på kortet der ikke fremgår med et bygningsnummer, skal betragtes som Bygning 1. Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til keramikerhvervet, der er afmærket med blå, overdækningen der er afmærket med rødt, samt containerne der er afmærket med grønt.



Faxe Kommunes vurdering

Da ejendommen ligger i det åbne land i landzonen, er den underlagt landzonebestemmelserne i Planloven. Hertil følger der, at der i landzoner ikke må opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. På baggrund af sagsredegørelsen har Faxe Kommune derfor vurderet, at de to eksisterende keramikudstillingsrum og keramikerhvervskontoret i den eksisterende bolig, de to eksisterende containere syd for boligen, samt det overdækkede værksted der ligger nord for boligen, kræver lovliggørende tilladelse.

Den 5. april 1989 blev der af amtsrådet i Rønnede Kommune meddelt zonelovstilladelse for ejendommen Denderupvej 14, 4690 Haslev, til bibeholdelse af et værksted på 33 m² og en værkstedstilbygning på 23 m², på betingelse af nedenstående vilkår (jf. journal nr. 24-91-8(860) side 19 og 21 på Byggesag Online):

- At der ikke fremover kan forventes tilladelse til udvidelse af erhvervsarealet

Forud for zonelovstilladelsens vilkår, er der dog opført et overdækket værksted ca. 2,5 meter nord for boligen, hvilket er i strid med vilkåret. Yderligere ligger ejendommen i det åbne land i landzonen og var underlagt landzonebestemmelserne i Planloven fra 1993 da værkstedet blev opført. Generelt følger der af daværende bestemmelser, at det åbne land som udgangspunkt skal forbeholdes bygninger, som er nødvendige for driften af landbrug skovbrug og fiskeri. Yderligere følger der i bestemmelserne, at der i landzonen ikke må opføres ny bebyggelse uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Opførelse af overdækkede keramikværksteder der ikke har til formål at fremme driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, kunne på daværende tidspunkt derfor ikke tillades på ejendommen. Det overdækkede værksted kan derfor kun lovliggøres midlertidigt under forudsætning af, at det fjernes fra ejendommen senest 5 år fra landzonetilladelsens ikrafttrædelse, eller når det ikke længere er nødvendig for driften af det eksisterende keramikerhverv på ejendommen.

Når det overdækkede værksted fjernes fra ejendommen, kan containeren på 12 m² lovliggøres under forudsætning af, at den beklædes med træ, så den fremstår som et udhus. Yderligere kan de to eksisterende containere (bygning 4 og 5 jf. BBR) på ejendommen, der fremgår på kort 2 i denne landzonetilladelse, lovliggøres under forudsætning af, at de beklædes med træ, så de fremstår som udhuse.

Det eksisterende kontor og de to eksisterende udstillingsrum, der er indrettet inden for det eksisterende boligbyggeri kan lovliggøres, fordi at keramikerhvervet på ejendommen allerede er blevet tilladt med en zonelovstilladelse. Når man har fået zonelovstilladelse til at indrette et erhverv, kan man ifølge praksis forvente at få tilladelse til mindre udvidelser af erhvervet, hvis der ikke er andre væsentlige hensyn der taler imod. Da udstillingsrummene og kontoret er indrettet i eksisterende bygninger, vurderer Faxe Kommune ikke, at væsentlige forhold taler imod en landzonetilladelse til udstillingsrum og kontor.

Der er ikke taget stilling til lovliggørelse af bygning 5 (jf. de gamle BBR oplysninger, der fremgår på side 2 i denne landzonetilladelse), eftersom bygningen er opført i 1990 og at du den 24. november 2021 telefonisk har



oplyst, at bygningen skal nedrives inden slutningen af juli 2022.

Faxe Kommune vurderer hertil, at det ansøgte ikke vil stride mod kommuneplanens retningslinjer, de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager, og at der ikke er landskabelige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

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

Sinan Koylu
Landzone medarbejder



En kopi af denne afgørelse er sendt 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.

