



Ingeniørfirmaet A/S Læssøe-Simonsen

Sendt via mail.

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: 21-12-2018
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29510-18

Landzonetilladelse til erhvervshal på 485 m² og midlertidig landzonetilladelse til beboelsespavillon.

Ejendommen: Matr.nr. 3c Ulstrup By, Terslev
Beliggende: Bjerredevej 25, 4682 Tureby

Du har den 2. maj 2018 søgt om landzonetilladelse til en hal på ejendommen. Denne tilladelse behandler det reviderede projekt, som blev fremsendt til Faxe Kommune den 19. september 2018 samt den beboelsespavillon, som blev søgt lovliggjort den 2. december 2018.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed:

- landzonetilladelse til en erhvervshal på 485 m²
- midlertidig landzonetilladelse på 5 år til en beboelsespavillon.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens¹ § 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. december 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. januar 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:

- *Hallen placeres som vist på kort 1.*
- *Beboelsespavillonen fjernes senest den 21. december 2023*

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.*

¹ Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018



Sagen er overdraget til byggemyndigheden.

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 – Hus på 125 m²
- Bygning 2 – Udhus på 30 m²
- Bygning 3 – Udhus på 91 m²
- Bygning 4 – Erhvervsbygning på 62 m² til skoventreprenør
- Bygning 5 – Udhus på 60 m²

Der er søgt om at udvide erhvervet på ejendommen med en stålhal på 485 m². Facaderne beklædes med træ mens taget beklædes med sorte tagstålplader. Bygningen bliver 15,8 meter bred, 30,7 meter lang og 8,5 meter høj. Bygningen får 25 graders taghældning.

Samtidig er der søgt om at få lovliggjort en beboelsespavillon på ejendommen. Det eksisterende hus på ejendommen er ifølge ejer ikke anvendeligt til beboelse, da det er angrebet af skimmelsvamp. Det er planen at huset skal nedrives og der skal bygges et nyt hus på ejendommen, når byggeriet af den ansøgte hal er færdigt. Beboelsespavillonen er ikke taget i brug endnu. Du har søgt om tilladelse til at have pavillonen stående i 5 år.

Denne ansøgning er første del af en omdannelse af ejendommen, hvor de nuværende bygninger 1, 2, 3 og 5 ønskes nedrevet. Samtidig vil der senere blive ansøgt om et nyt hus og en ny garage.

Placeringen af de nuværende bygninger på ejendommen inklusiv beboelsespavillonen og den ansøgte hal kan ses på kort 1.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab, friluftsområde og særligt værdifuldt landbrugsområde. Herudover er ejendommen afgrænset af beskyttede sten- eller jorddiger mod vest, nord og øst.

I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse ligger ejendommen inden for område 2 – "Terslev landbrugslandskab med randmoræne", delområde M4. Området er karakteriseret med en randmoræne der giver et varieret terræn. Terrænet på denne ejendom er jævnt skrånende fra kote 40,00 ved Bjerredevej til kote 43,25 i ejendommens nordlige skel.





Kort 1 – Kortet viser ejendommen Bjerredevej 25. Den ansøgte hal er vist med en rød firkant. Den beboelsespavillon, som lovliggøres med denne tilladelse kan ses indenfor den gule cirkel. Ejendommens øvrige bygninger er vist med blå firkanter og deres bygningsnummer i BBR.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har vurderet erhvervshallen og beboelsespavillonen hver for sig.

Erhvervshal

Praksis for at tillade erhverv i landzonen er restriktiv. Der gælder dog en række undtagelser for erhverv, som etableres i overflødiggjorte landbrugsbygninger. På Bjerredevej 25 er der anmeldt en skovtreprenørvirksomhed i ejendommens bygning 4. Bygningen er jf. BBR opført i 1957 som landbrugsbygning.

Ifølge planlovens § 36 stk. 1 nr. 15 kan man uden landzonetilladelse udvide en virksomhed, der er etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning med op til 500 m², hvis udvidelsen sker som en tilbygning. I denne sag vurderes det ikke at være landskabeligt hensigtsmæssigt at udvide bygning 4 med



en tilbygning, da hallen her vil komme til at ligge højere i terrænet. Samtidig vil de to sammenbyggede bygninger være meget forskellige i størrelse og udformning.

Faxe Kommune vurderer derfor, at der i stedet kan gives landzonetilladelse til en tilsvarende udvidelse af virksomheden med op til 500 m² i en selvstændig bygning, som ligger i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal.

Efter byggeriet af den ansøgte hal kan virksomheden på ejendommen ikke længere betragtes som en mindre erhvervsvirksomhed. Du vil derfor ikke senere kunne benytte planlovens § 36 stk. 1 nr. 15 til at udvide erhvervet med en tilbygning uden landzonetilladelse. Du kan heller ikke forvente landzonetilladelse til yderligere udvidelser af erhvervet på ejendommen.

Beboelsespavillon

Praksis for at bygge mere end én bolig på en ejendom er restriktiv. Der gælder dog en mildere praksis over for midlertidige pavillonen, som skal bruges til beboelse, mens den eksisterende bolig renoveres eller en ny bolig bygges.

I denne sag skal pavillonen benyttes til beboelse mens den eksisterende bolig nedrives og en ny bolig bygges. Der er søgt om at have pavillonen stående i 5 år.

Faxe Kommune vurderer, at der ikke er væsentlige forhold der taler imod pavillonen, når der stilles vilkår om, at denne fjernes igen efter maksimalt fem år. Vær opmærksom på, at du ikke kan forvente en forlængelse af tilladelsen, selvom projektet på ejendommen ikke skulle være færdigt efter de fem år.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at de to projekter ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, om Faxe Kommune har i den forbindelse ikke modtaget kommentarer til projektet.

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. 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.

