



*Kopi
Original sendt til ansøger*

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 25. september 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10765-23

Landzonetilladelse til erhvervshal på 482 m² med 17 m² mellemgang

Ejendommen: Matr.nr. 11E, TEESTRUP BY, TEESTRUP
Beliggende: Teestrupvej 22, 4690 Haslev

På ejendommen Teestrupvej 22 har Faxe Kommune modtaget dine ansøgninger om:

- Nedrivning af dele af de eksisterende gamle landbrugsbygninger
- Opførelse af 482 m² hal og 17 m² mellemgang til erhvervet på ejendommen (landbrugsmekaniker)
- Opførelse af en mindre bygning på 36 m² til fyrrum

Af det ansøgte kræver erhvervshallen og mellemgangen landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til den ansøgte erhvervshal på 482 m² med 17 m² mellemgang.

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 25. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. oktober 2023. 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:

- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

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

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.

Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen vil blive behandlet umiddelbart efter, at klagefristen på denne landzonetilladelse udløber.

Redegørelse for sagen

På ejendommen Teestrupvej 22 har ejeren indrettet en virksomhed, der reparerer og servicerer landbrugs- og entreprenørmaskiner. Virksomheden er en enkeltmandsvirksomhed og den er lovligt indrettet i de overflødiggjorte landbrugsbygninger¹.

Flere landbrugs- og entreprenørmaskiner i dag er så høje, at de ikke kan komme ind i ejendommens eksisterende bygninger. Derfor har du på vegne af ejer ansøgt om nedrivning af nogle af de gamle bygninger og om i stedet at opføre en hal på 482 m² og en mellemgang på 17 m² mellem den nye hal og det eksisterende værksted.

I alt ønskes der nedrevet eksisterende bygninger med et grundplan på 322 m². Nedrivningstilladelsen er givet. Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 1 nedenfor.



Med rødt er markeret de bygninger, der ønskes nedrevet. Med sort er vist de nye bygninger: erhvervshal, mellemgang og fyrrum.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamiliehus på 252 m²

¹ Efter planlovens § 37 stk. 1

- Bygning 2 – Lade på 442 m² (heraf et grundplan på 242 m²). Denne bygning nedrives helt.
- Bygning 3 – Værksted på 285 m². Der nedrives 80 m² af denne bygning.

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.
- Kirkeomgivelser omkring Teestrup Kirke
- Område hvor skovrejsning er uønsket, for at bevare indsynet til kirken.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. For byggeri i dette område gælder:

”De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.” og

”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 Førsløv) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes.”

Faxe Kommunes vurdering

Som hovedregel skal erhverv henvises til erhvervsområder i byzone, mens landzonen skal forbeholdes landbruget og skovbruget. Der gælder dog en række undtagelser. For eksempel kan man uden landzonetilladelse indrette forskellige typer af erhverv i tidligere landbrugsbygninger, der er blevet overflødige til landbrugsformål jf. planlovens § 37 stk. 1. På Teestrupvej 22 er der således lovligt indrettet værksted og lager til brug for en mekaniker af landbrugs- og entreprenørmaskiner i de tidligere landbrugsbygninger på ejendommen.

Når man lovligt har indrettet erhverv i en tidligere landbrugsbygning, så har man ret til at udvide den bygning, man har indrettet erhvervet i, med en tilbygning på op til 500 m². En sådan tilbygning kan opføres uden landzonetilladelse jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 15. Faxe Kommune har i denne sag vurderet, at der ikke er tale om en reel tilbygning, da hallen ikke deler facade med den tidligere landbrugsbygning. I stedet forbindes de to bygninger med en mellemgang. Det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Normalt skal der gives afslag på nyt erhvervsbyggeri i landzonen. Faxe Kommune har dog vurderet, at der i denne konkrete sag kan gives tilladelse da:

Erhvervet med reparation af landbrugsmaskiner er af en type, som efter en konkret vurdering kan placeres i landzone. Dette støttes af vejledning i landzoneadministration, der skriver: *"Der er visse typer virksomheder, der typisk hører hjemme i det åbne land som maskinstationer og foderstofvirksomheder, og hvor der vil være færdsel med landbrugsmaskiner til og fra virksomheden."*

- Det nye erhvervsbyggeri overstiger ikke sammenlagt de 500 m² der kunne være opført uden landzonetilladelse, hvis der havde været tale om en tilbygning.
- Der nedrives i samme forbindelse bygninger med et grundareal på 322 m². Man har ikke nødvendigvis ret til at nedrive og genopføre nye bygninger med et areal svarende til det man nedriver. Men dét, at man nedriver bygninger kan tages med i den samlede vurdering. Planklagenævnet udtaler konkret at: *"I forhold til genopførelse af driftsbygninger, udhuse eller lignende bygninger er der ikke en almindelig hovedregel om at tillade, at der genopføres sådanne bygninger med et areal svarende til det, der nedrives. Det forhold, at der nedrives tidligere driftsbygninger mv. på en ejendom, kan dog efter omstændighederne og til en vis grad indgå i en konkret vurdering af, om der bør gives tilladelse til at opføre nyt byggeri. I vurderingen indgår, om der er sammenhæng mellem nedrivningen og nyopførelsen for så vidt angår størrelse og placering samt i særlige tilfælde udformning."*
- Der vil fortsat være tale om en enkeltmandsvirksomhed efter ombygningen
- Da den nye hal placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommens øvrige bygninger.
- Da landskabet efter landskabskarakteranalysen beskrives som forholdsvist robust og der ikke er andre landskabsudpegninger på ejendommen, der taler imod det ansøgte projekt.

Sammenholdes alle de ovenstående faktorer, er det Faxe Kommunes vurdering, at det ansøgte kan tillades.

Faxe Kommune har ligeledes vurderet, at virksomheden efter denne udvidelse ikke længere vil være en mindre virksomhed (på grund af dens samlede erhvervsareal). Derfor vil ejer ikke på et senere tidspunkt kunne udvide virksomheden med en "rigtig tilbygning" på op til 500 m² uden landzonetilladelse, da denne undtagelse kun gælder for mindre virksomheder.

Den ansøgte bygning til fyrrum kræver ikke landzonetilladelse da den er under 50 m² og opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8.

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 projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

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 MitID. 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.