



Kopi

Original 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: 06-09-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6217-21

Midlertidig landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende overdækning og oplag af eksisterende containere, samt midlertidig dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 400-26

Ejendommen: Matr.nr. 8d, Roholte By, Roholte
Beliggende: Vindbyholtvej 29 A, 4640 Faxe

Du har den 27. april 2021 søgt om midlertidig landzonetilladelse til lovliggørelse af eksisterende 58,5 m² overdækning og udendørs oplag af 17 eksisterende containere, samt midlertidig dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 400-26.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed midlertidig landzonetilladelse på fem år til lovliggørelse af eksisterende 58,5 m² overdækning og udendørs oplag af 17 eksisterende containere, samt midlertidig dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 400-26, som ansøgt på ovenstående ejendom.

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

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 6. september 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 4. oktober 2021. 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.



Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om en midlertidig tilladelse til udendørs oplag af 7 eksisterende containere, for en periode af 5 år, der skal benyttes erhvervsmæssigt til opmagasinering af diverse tørvarer, plastmaterialer etc. for virksomheden Madsynergi, der beskæftiger sig med catering, specialproduktion af varer til restauranter og hoteller samt lignende opgaver inden for fødevarerproduktion. Tilladelsen er søgt i forbindelse med, at du ønsker en ny placering til de 7 containere. Containerne er i dag beliggende på et beskyttet jorddige, og du har derfor fået besked fra Faxe Kommunes naturafdeling om, at de skal flyttes og diget skal reetableres. Da opstilling af containere kræver bygge- og landzonetilladelse, har du ansøgt om disse tilladelser til den nye placering. Containerne ønskes flyttet således at de placeres uden for digets fod, som vist på nedenstående illustration:



Illustration af den beskyttede jorddige (gul linje), gammel container placering (rød markering) og ny container placering (blåt felt). Bemærk at illustrationen er vejledende og kan afvige fra containernes endelige nøjagtige flytning.

Ved sagsbehandlingen er vi blevet opmærksomme på, at der yderligere oplagres 10 containere og er opført en 58,5 m² overdækning på ejendommen uden forudgående landzonetilladelse. Containerne samt overdækningen er beliggende på ejendommen, som vist på nedenstående illustration:



Illustration af containere (gul markering) der oplagres samt overdækningen (blå markering), der er opført uden forudgående landzonetilladelse

Du har oplyst, at Madsynergi havde planer om at fjerne samtlige containere fra ejendommen, når erhvervet i forbindelse med den



gældende lokalplan 400-26 udvides med en tilbygning, der skal indeholde funktioner som kølerum, tørvarelager, frokostum og opbevaring af udstyr til arrangementer. Dog er planerne udskudt med ca. 2 år og derfor er containerne stadig beliggende på ejendommen.

Ovenstående redegørelse har relevans ift. følgende bestemmelser i Lokalplan 400-26:

- § 9.2 - Der må ikke etableres udendørs oplag inden for lokalplanområdet. Dette omfatter ikke affaldscontainere til ejendommens almindelige affald.
- § 9.3 - Det beskyttede jorddige, som er markeret på kortbilag 2 skal bevares, dog gives der mulighed for et digegennembrud med en maksimal bredde på 25m.

Ejendommen har et matrikulært areal på 9583 m², og er i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt til blandet bolig og erhverv. Ejendommen ligger i det åbne land nær landsbyafgrænsningen for Roholte og er omfattet af Lokalplan 400-26. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hovedbygningen, som benyttes dels til fødevarereproduktion og dels til bolig 700 m²
- Bygning 3 – Udhus på 77 m²
- Bygning 5 – Cykelskur på 39 m²
- Bygning 6 – Ukendt bygning på 20 m²

Herudover er der i dag en række køletrailere og lignende på ejendommen.

I Faxe Kommuneplan 2013, ligger ejendommen i et område, der er udpeget som:

- Karakterområde for Faxe kyst- og morænelandskab
- Område beliggende inden for kystnærhedszonen
- Større sammenhængende landskab
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Yderligere er der i ejendommens nordlige skel et beskyttet jorddige.

Faxe Kommunes vurdering

For ejendommen gælder der, at en landzonetilladelse ikke kræves til opførelse af overdækninger på under 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Det eksisterende overdækning på ejendommen, er bygget ca. 1 meter fra boligen på ejendommen og udgør 58,5 m². Faxe Kommune vurderer derfor, at byggeriet kræver en landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer yderligere, at erhvervsmæssigt oplag af 17 containere i en midlertidig periode af 5 år, betragtes som langvarig og yderligere som en delvis ændring af ejendommens hidtidige arealanvendelse, hvilket kræver en landzonetilladelse.

Vi vurderer samtidig, at der for en midlertidig periode af 5 år, kan gives dispensation fra bestemmelsen § 9.2 i Lokalplan 400-26, da dispensationen ikke vil være i strid med planens principper. Dette skyldes at der for ejendommen med vedtagelse af den gældende lokalplan, allerede har fastsat områdets anvendelse til blandt andet privat erhverv i form af



cateringvirksomhed, hvilket container oplagringerne har til formål at understøtte. Det skyldes også, at containerne er en midlertidig foranstaltning og derfor kun tillades i fem år.

Vi vurderer samtidig, at det ansøgte ikke vil stride mod kommuneplanens retningslinjer, de hensyn som landzonebestemmelserne og Planloven i øvrigt varetager, og at der ikke er landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige eller landbrugsmæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke vil filsidesætte 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

Sinan Koylu
Landzone medarbejder



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.

