



Kopi
Original sendt til ansøger

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: snrfo@faxekommune.dk

Dato 04-08-2021
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10845-20

Landzonetilladelse til indretning af kantine

Ejendommen: Matr.nr. 1a Bregentved Hgd., Haslev
Beliggende: Koldinghus Alle 1, 4690 Haslev

Du har den 21. december 2020 søgt om at indrette forskellige funktioner i de eksisterende bygninger på adressen Koldinghus Alle 1.

En af de ansøgte ændringer er at indrette kantine til ejendommens medarbejdere i en tidligere stald og lade (bygning 34). Dette kræver bl.a. landzonetilladelse efter planlovens¹ § 35, stk. 1.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til indretning af kantine som ansøgt i bygning 34.

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 4. august 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. september 2021. 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:

- *Parkring skal håndteres på egen grund.*
- *Der skal etableres et anlæg til rensning af kantinenes spildevand til rensklasse SOP.*
- *Der skal etableres en fedtudskiller²*

¹ LBK nr 1157 af 01/07/2020

² Se mere og ansøg her:

<https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/spildevand/spildevand-fra-virksomheder>



Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

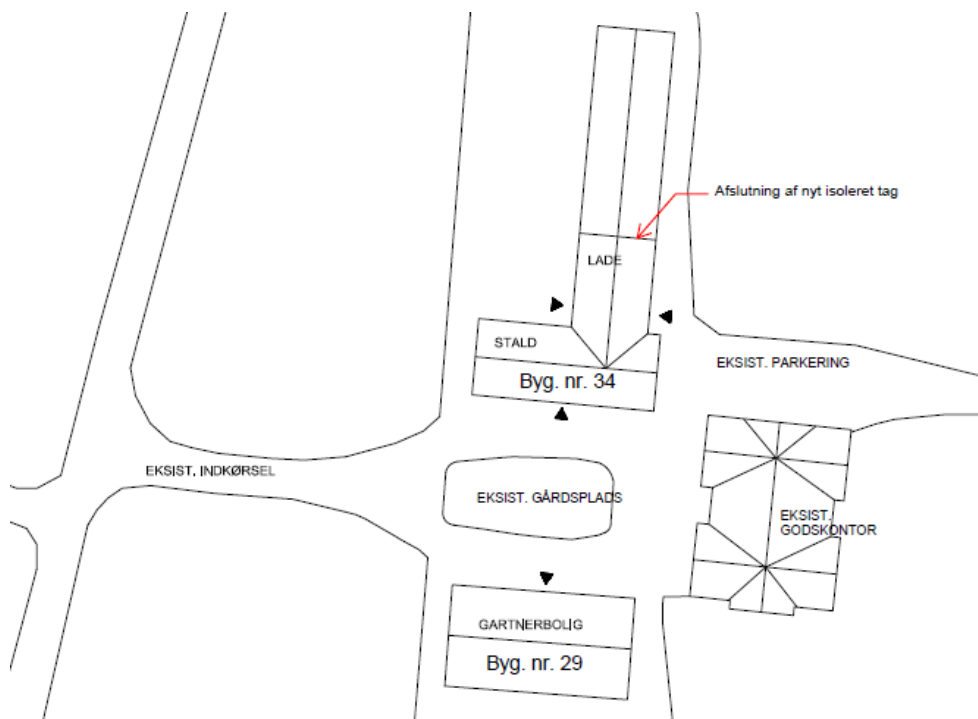
- **Byggetilladelse** fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030. **Byggetilladelsen til kantinen er ikke ansøgt.** Denne skal søges via www.byggomiljoe.dk (Der er givet byggetilladelse til kontorer og jagtstue).
- **Spildevandstilladelse** fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62. Spildevandstilladelsen til at rensning af kantinen spildevand skal ansøges enten samlet med rensning af ejendommens øvrige spildevand eller selvstændigt. **Der er ikke ansøgt om tilladelse til et konkret anlæg.**
- **Tilladelse til fedtudskiller** fra miljømyndigheden i Faxe Kommune, tlf.: 56 20 30 70.

Det ansøgte projekt

Du har på vegne af Bregentved Gods ansøgt om et større projekt med ændret anvendelse af både bygning 29 (tidligere gartnerbolig) og bygning 34 (tidligere stald og laade) på adressen Koldinghus Alle 1.

Planloven tillader, at man for at udnytte de eksisterende bygninger i landzonen, uden landzonetilladelse kan indrette en række specifikke ting i overflødige landbrugsbygninger. Hvis man vil indrette noget, der ikke specifikt er undtaget i planloven, så kræver det landzonetilladelse.

Faxe Kommune har vurderet, at kun den del af det samlede projekt, der omhandler indretning af kantinefaciliteter, kræver landzonetilladelse. Da de øvrige dele af projektet (kontor og jagtstue) ikke kræver landzonetilladelse, har de allerede opnået byggetilladelse. De beskrives dog alligevel i nedenstående for at give det fulde overblik over ejendommens ændringer. Bygningernes placering kan ses på figur 1.



Figur 1 – Situationsplan, der viser placeringen af de omtalte bygninger.



Ændringer i bygning 29 – "Gartnerboligen"

"Projektet består af en ombygning og istandsættelse af den tidligere gartnerbolig, bygningsnr. 29, til kontorer. Der etableres kontorer, toilet, tekøkken og ny trappe i stueetagen med et bruttoareal på 196,3 kvm. Bindingsværksfacaderne istandsættes og efterisoleres og der lægges nyt tag på bygningen med isoleret tagkonstruktion og nye kviste mod syd. Kælderen bevares som nuværende med etablering af nye installationer, indretning af kopi- og arkivrum samt teknikrum."

Man må indrette kontorer i overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse, hvis disse ikke til- eller ombygges væsentligt³. Faxe Kommune har vurderet, at de nye kviste er en mindre og uvæsentlig ombygning. Derfor har Faxe Kommune vurderet, at indretning af kontorerne ikke kræver landzonetilladelse.

Ændringer i bygning 34 – tidligere stald og lade

"Projektet består i en ombygning og istandsættelse af den tidligere stald og lade, bygningsnr. 34 til jagtstue. Bygningerne anvendes i første omgang til jagtstue som fritidsformål tilknyttet Bregentved Gods. Der indrettes jagtstue, depot og toiletter i stalden med bruttoareal på 146,7 kvm, mens forhal og anretterkøkken indrettes i den sydlige ende af laden med bruttoareal på 68,7 kvm. Staldens bindingsværksfacader istandsættes og efterisoleres på indvendig side. Tagkonstruktionen ombygges med ny isoleret tagkonstruktion. Der integreres indspændte søjler i forsatsvæggen mod syd som gør det muligt at åbne bygningen op i en stor rumlighed til kip. Der etableres gaspejs i jagtstuens ene ende.

På sigt vil der kunne blive behov for at anvende faciliteterne til kantinefunktion for godsets medarbejdere."

Ud over ovenstående, sættes der enkelte nye vinduer i bygningen og enkelte porte og døre flyttes eller fjernes. Der opsættes også to skorstene på bygningen. Her ud over ændres bygningens form ikke.

Man må indrette overflødiggjorte landbrugsbygninger til forenings- og fritidsformål uden landzonetilladelse. Derfor har Faxe Kommune vurderet, at jagtstuen ikke kræver landzonetilladelse. Til gengæld må man ikke uden landzonetilladelse indrette faciliteter, der kan bespise mange mennesker som eksempelvis restauranter, cafeer, festlokaler mm. Faxe Kommune har derfor vurderet, at kantinefunktionen kræver landzonetilladelse. Hvilket underbygges af dens størrelse og det faktum, at den ligger i en anden bygning og således er adskilt fra kontorerne.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 423 ha. Kantinen indrettes i en eksisterende bygning, der ligger i tilknytning til selve godset. Bygningen er omfattet af følgende udpegninger i Faxe Kommuneplan 2013:

- Særligt bevaringsværdigt landskab – Hvor der skal tages særlige hensyn til landskabet.
- Friluftsområder – hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

³ Jf. § 37 stk. 1 i planloven (LBK nr. 1157 af 01/07/2020)



- Søbeskyttelseslinje – som ikke har betydning, da der kun gennemføres indre ombygninger.
- Skovbyggelinje – som ikke har betydning, da der kun gennemføres indre ombygninger.

Bygningen ligger i øvrigt lige udenfor et fuglebeskyttelsesområde.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at den ansøgte indretning af større kantinefaciliteter i en eksisterende bygning på ejendommen kan tillades da:

- Kantine kan indrettes i overflødige landbrugsbygninger uden væsentlige ydre ombygninger.
- Kantiner er til brug for ejendommens medarbejdere og ejendommens ejere.
- Der er en del virksomheder og medarbejdere tilknyttet til Bregentved Gods, hvorfor der er et reelt behov for kantinefaciliteter af den ansøgte størrelse.
- Indretning af kantine er ikke i strid de landskabelige udpegninger på ejendommen.

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. Da der primært foretages indvendige ombygninger, og da kantine primært skal benyttes af ejendommens ansatte, vil indretningen ikke påvirke fuglene for hvem det nærliggende fuglebeskyttelsesområde er udpeget.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke 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

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder



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. 1⁴. 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.

⁴ 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.

