



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 10-01-2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6383-22

Landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan til Stop 37 servicecenter

Ejendommen: Matr.nr. 3a, 3t, 3m og 3u Kongsted-Borup By,
Kongsted
Beliggende: Borupvej 3, 4A og 4B og 7 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 1. september 2022 modtaget en ansøgning om at etablere servicecenter Stop 37. Etablering af servicecenteret er i overensstemmelse med lokalplan 1200-34 fra 2012.

Der er dog konkrete forhold som afviger fra lokalplanen og derfor forudsætter dispensation fra lokalplanen og deraf også kræver landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 1200-34 til at etablere følgende forhold:

- Ændret placering af bygninger samt gulvkote og terrænregulering i henhold til bilag 1 - situationsplan og bilag 2 – snit (§6.01-§6.07 og §10.06)
- Der opføres en pakkeshop/pakkelager (take away) på 500 m² i tilknytning til dagligvarebutik på 500 m².
- Hotellets østlige længe opdeles i to – ét kabinehotel og ét hotel (hoteldelen opføres med 3 etager i stedet for 2, dog fortsat maksimalt 12 meter høj). (§6.06) Der opføres i alt 2.130 etagemeter. Den sydlige hotellænge er ikke behandlet med denne afgørelse og en eventuel behandling vil kræve en selvstændig planproces.
- Ændrede facadematerialer for bygning i byggefelt 1. Facader bliver indfarvet grå, med lodret listebeklædning i træ, på minimum 20 % af facaden (§7.02)
- Anden tagbeklædning end sedum (§7.05)
- Beplantningens starthøjde ikke skal være 5 meter (§ 10.01)

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1 og § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 3 år¹.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 13. januar 2023 blevet offentliggjort på kommunens

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.

¹ Planlovens § 56 stk. 1

hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. februar 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:

- Bygninger opføres med de koter angivet på bilag 1 – situationsplan og bilag 2 - snit.

Bilag 1 og 2 findes bagerst i denne afgørelse.

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.
- Godkendelse af vejprojekt
- Spildevandstilladelse

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

I øvrigt er ejer selv ansvarlig for, at søge og opnå tilladelser såfremt dette måtte være påkrævet i henhold til gældende lovgivning.

Redegørelse for sagen

I 2012 blev lokalplan 1200-34 vedtaget. Lokalplanen blev til på baggrund af et ønske fra tidligere ejer af arealet, om at etablere et servicecenter kaldt STOP 37. Lokalplanen opstiller en række bestemmelser for, hvordan byggeri, veje og stier må placeres og udformes og hvordan området generelt må fremstå. Det fremgår af lokalplanen, at servicecenteret kan etableres uden landzonetilladelse, såfremt projektet efterlever lokalplanens bestemmelser, også kaldet bonusvirkning.

NP Stop 37 Rønnede Aps, som har købt arealet, ønsker at opføre et tidssvarende servicecenter.

For på bedst mulig måde at få indpasset de nødvendige faciliteter i området, ønsker bygherre at ændre på disponeringen i forhold til den oprindelige plan. Denne afgørelse vedrør udelukkende forhold indenfor det eksisterende lokalplanområde.



Kort 1 viser lokalplanens afgrænsning.

Afgørelsen er opdelt i de overordnede forhold som der skal opnås dispensation og landzonetilladelse til:

Terræn

Lokalplanen stiller krav om hvordan terrænregulering i området skal ske. Da bygningerne placeres udenfor og delvist udenfor byggefeltene, skal arealet terrænbearbejdes på anden vis. De nye gulvkoter samt forskellen til nuværende terræn er angivet under byggeri for de enkelte byggefelt og på kort 2.

Byggeri

Der er ændret på placeringen af byggeri og faciliteter på arealet. Som konsekvens heraf, er det også ændret på gulvkoterne, da terrænet er skrånende. Placering af byggefelt og de nye bygningers placering kan ses på Kort 2.

Byggefelt 1:

Restaurant 1 i byggefelt 1 flyttes 19,1 meter længere mod syd (målt fra sydøstligt bygningshjørne), for at gøre plads til parkering og drive-in nord for bygningen. Gulvkoten ændres som konsekvens heraf fra 47,10 moh (meter over havet, alle koter i DVR90) til 48,00 moh, hvilket er 0 meter (sydvestligt bygningshjørne) og 2 meter (nordøstligt bygningshjørne) over nuværende terræn.

Byggefelt 2:

Restaurant 2 i byggefelt 2 flyttes 4,2 meter mod sydøst (målt fra østlig facade). Gulvkoten ændret fra 47,10 til 47,20 moh, hvilket er 2,20 meter (nordøstligt bygningshjørne) over nuværende terræn.

Byggefelt 3

Der opføres ikke byggeri i byggefelt 3. Derimod bliver der opsat el-ladestandere med en overdækning.

Byggefelt 4A

Dette byggefelt er udlagt til den østlige halvdel af hotellet, som efter lokalplanen kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 12 meter. Dette ændres til at der kan opføres et kabinehotel i den nordlige del af byggefeltet og går ud over den nordlige grænse med 5,8 meter. Kabinhotellet bliver i to etager og på i alt 780 m². Gulvkoten ændres fra 49,50 moh til 49 moh, hvilket er 1,5 meter over nuværende terræn (målt fra nordvestligt bygningshjørne).

Herudover opføres den østlige del af hotellet i 3 etager, dog fortsat med en maksimal højde på 12 meter. Gulvkoten ændres fra 49,5 moh til 50,4 moh, hvilket er ca. 27 cm under oprindeligt terræn (målt i det sydøstligt bygningshjørne). Det samlede antal værelser vil dog ikke overstige det tilladte i lokalplanen.

Byggefelt 4B

Dette byggefelt er oprindeligt udlagt til den sydlige hotellænge. Byggefeltet kommer i stedet til at indeholde dagligvarebutik på 500m², som byggefelt 3 oprindeligt er udlagt til. Herudover kommer der i dette byggefelt til at ligge en pakkeshop (take away), som udelukkende kommer til at fungere som pakkelager.

Gulvkoten ændres fra 50,5 moh til 51,40 / 51,70 moh, hvilket er ca. 1,75 meter højere end nuværende terræn målt fra nordøstligt bygningshjørne og ca. 0,7 meter højere end oprindeligt terræn målt fra sydvestligt hjørne. De to bygninger vil stå op ad hinanden og hver måle 500 m². Disse vil ikke blive internt forbundet.

Byggefelt 5

Byggefeltet ligger på matrikel 3u og 3t, som er udlagt til lastbilverkøring og der er udlagt et byggefelt der giver mulighed for et skur på op til 100 m². Man ønsker på sigt at opføre et tankanlæg og en vaskehal, men dette afventer indtil der er fundet andre parkeringsløsninger til lastbiler. Vaskehal og tankanlæg fremgår derfor af kortene, men er ikke en del af denne afgørelse.



Kort 2: Venstre kort viser stier parkering og beplantning i lokalplan 1200-34. Højre kort viser lokalplanens byggefelt markeret med blå mens bygningernes nye placering er markeret med grønt.

Facader og tag

Tage på bygningerne tilknyttet byggefelt 1, 2 og 4 bliver ikke udført som sedumtag, men tagmaterialer i sorte nuancer.

Byggefelt 1:

Restaurant 1 i dette byggefelt opføres med facader som indfarves grå, med lodret listebeklædning i træ, på minimum 20 % af facaden.

Byggeri bliver, udover det ovenfor beskrevne opført i overensstemmelse med lokalplanen.

Beplantning

Beplantningens starthøjde er reguleret specifikt i § 10.02. Der er derfor ikke behov for et krav om at starthøjden skal være 5 meter i henhold til § 10.01

Forhold til kommuneplan 2021

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
Servicecenteret er blandt andet indrettet med hotel. Det betyder, at der er grundlag for, at turister kan overnatte i lokalområdet og være med til at give et generelt løft af overnatningsmuligheder i kommunen.

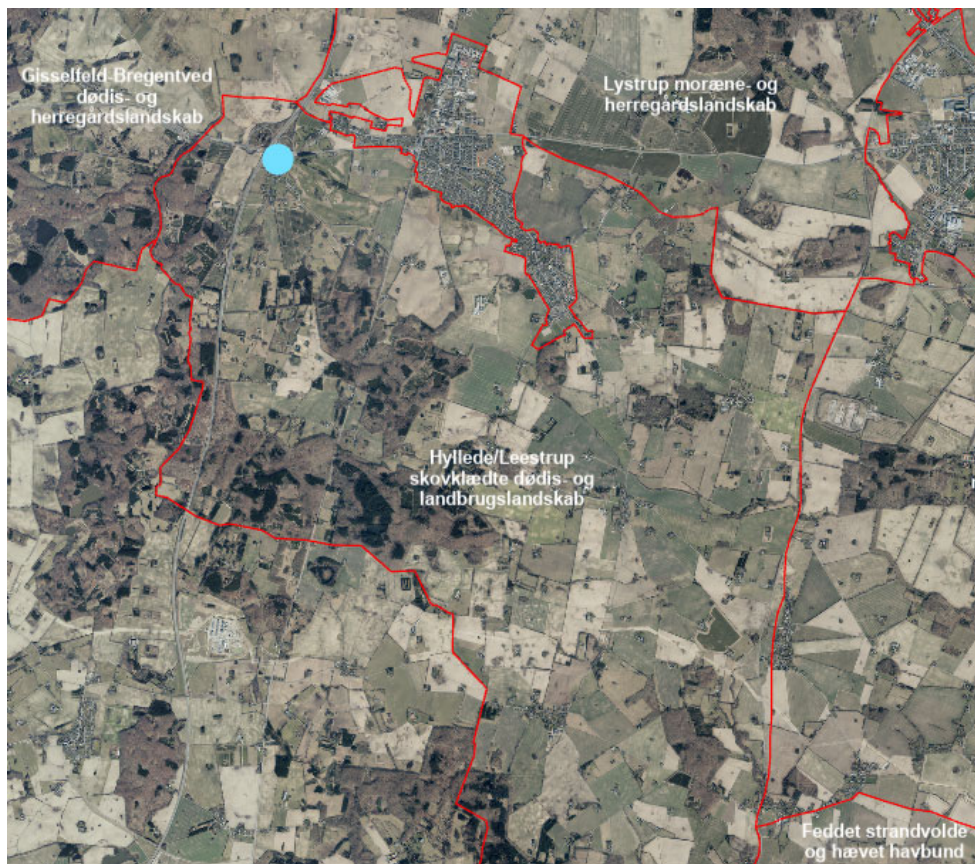
Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres. Det geologiske område hedder Kalkflagernes Land. Her vil man gerne bevare særligt blottede kalklag. Området her er dog meget afgrænset og er omgivet af bebyggelse og tekniske anlæg. De geologiske interesser er derfor ikke synlige hverken på det pågældende areal eller i en større sammenhæng i landskabet.

En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer. Området er omgivet af tekniske anlæg og bebyggelse. Det sammenhængende landskab kan derfor ikke erkendes, hverken på det pågældende areal eller i en større sammenhæng.

Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

Det beskyttede landskab er en del af karakterområdet *Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab* i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren i dette område er i høj grad knyttet til det ensartede, kuperede terræn, der ligger som et højtliggende og markant bakkeparti. Helt konkret ligger arealet i delområdet M1 hvor landskabet er præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej.

Landskabskarakteranalysen opstiller en række anbefalinger til blandt andet bebyggelsesstruktur: [...] *Det er væsentligt, at grænsen mellem by og land er tydelig og ikke forringes ved eventuelle projekter i udkanten af landsbyerne eller i de tilstødende byområder ved Rønnede-Kongsted.*



Kort 3 viser karakterområdet og arealet markeret med blåt.

Faxe Kommunes vurdering

Lokalplan 1200-34 *Hotel og servicecenter ved Stop 37, Kongsted-Borup*, udlægger området til servicecenter hotel med videre. Denne landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen omhandler ændrede placeringer af bygninger, ændrede gulvkotehøjder, som følge af at bygningerne er flyttet i forhold til terrænet og ændrede facadematerialer. En del af hotellet udgår af lokalplanområdet og i stedet etableres en pakkeshop på 500 m² sammen med detailhandelsbutikken midt i området.

For at skabe en bedre intern infrastruktur kan bygningerne ikke placeres indenfor eksisterende byggefeltet. Som konsekvens heraf, bliver bygningerne opført i andre koter end det fremgår i lokalplanen. Den samlede terrænbearbejdning følger dog i hovedtræk det som lokalplanen foreskriver.

Opførelsen og udsmykningen af facader i dag er en anden end det der var gængs i 2012, da lokalplanen blev udarbejdet. For at sikre et servicecenter der fremstår moderne, er der mindre ændringer i brugen af facademateriale, herunder større brug af trælistet end lokalplanen giver mulighed for. Det bærende facademateriale er dog fortsat teglsten.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet rykker ikke tættere på landsbyen end det oprindeligt planlagte. Hvor den oprindelige lokalplan giver mulighed for at opføre en sydlig hotellænge med en sluthøjde 60,6 moh (alle mål i DVR90) opføres i stedet en pakkeshop (take away) med en sluthøjde på 56,3 moh. Den østlige hotellænge var oprindeligt sat til 60,6 moh. Grundet terrænbearbejdning bliver sluthøjden i stedet 61,6 moh og bygningen bliver i 3 etager i stedet for 2. Bygningens maksimale højde forbliver dog på 12 meter og antallet af værelser vil ikke overstige det der fremgår af lokalplanen.

Beplantningens starthøjde er specifikt reguleret i § 10.03 hvor stammehøjde er præcist angivet for arter og placeringer. Der kan derfor dispenseres fra bestemmelsen om, at træer skal plantes i en højde på minimum 5 meter.

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 naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer fra to naboer.

Bemærkningerne vedrør følgende:

- Bekymring for placering af tankanlæg og vaskehal
 - *Denne del af projektet er udskudt indtil videre, indtil der bliver fundet alternative parkeringsmuligheder for lastbiler og busser. Hvis tankanlæg og vaskehal bliver placeret på matriklen vest for Borupvej, skal afstandskravene til naboer opfyldes og der skal laves en støjrapport, der påviser, at støjgrænserne kan overholdes, jf. lokalplanens bestemmelse § 10.03.*
- Hvad er behovet for en dagligvarebutik, hotel, restauranter og tankanlæg i området. Bekymring for afvikling.
 - *Lokalplanen muliggør etableringen af en dagligvarebutik, tankanlæg og hotel i området. Disse anvendelser er derfor ikke en del af denne afgørelse.*
- Beplantning fremgår ikke tydeligt at ansøgning.
 - *Bygherre har ikke søgt om dispensation fra lokalplanens beplantningsplan. Der vil derfor blive tilplantet i området i henhold til lokalplanen.*
- Bekymring for at hotelbygningen mod golfbanen skal opføres i 3 etager, vil skæmme for landsbymiljøet og skabe indbliksgener?
 - *Hotelbygningen vil ikke blive højere end de oprindeligt tilladte 12 meter. Den del af hotelbygningen som bliver i 3 etager, ligger så langt fra landsbyen som muligt.*
- Hvordan håndteres trafikken i området? Hvordan vil man håndtere støjgener for nuværende beboere, da der må forventes en væsentlig øget trafik og støj, både under opførelsen af byggeriet og efterfølgende.
 - *Sammen med lokalplanen er der lavet en udbygningsaftale, der kræver, at bygherre udbygger den nordlige del af Borupvej, så trafikken kan afvikles fornuftigt og de bløde trafikanter sikres bedst muligt. Afviklingen til Ny Næstvedvej, som er statsvej, håndteres af Vejdirektoratet. Der er udarbejdet en trafikreddegørelse, der viser, at trafikken kan afvikles. Dette materiale, herunder ombygningen af Borupvej ved kryds samt tilslutningen til Ny Næstvedvej skal godkendes af Vejdirektoratet.*
I lokalplanens bestemmelse § 10.03 fremgår det, at der skal udarbejdes en støjrapport, der kan påvise, at støjgrænserne er overholdt. Denne støjrapport skal udarbejdes inden der kan gives ibrugtagningstilladelse. Hvis ikke støjgrænserne kan overholdes, skal bygherre opføre den nødvendige støjafskærmning, inden området kan tages i brug.
- Ønsker ikke at den sydlige hotelbygning flyttes længere syd på med ny lokalplan. Denne er tættere på landsbyen end den oprindelige placering. Det fremgår, at parkeringspladser flyttes op imod skel. Det er svært, ud fra det fremsendte materiale, at gennemskue højden på hoteldelen i den sydligere del ift. niveauforskel.
 - *For nu, tages den sydlige del af hotellet ud af projektet. Formålet er på sigt, at kunne opføre hoteldelen længere mod syd. Dette kan ikke ske uden en lokalplanproces, som skal tage konkret*

stilling til placering og parkering samt gener for naboer. I denne proces vil der ligeledes blive inviteret til borgermøde. Indkomne høringssvar til denne afgørelse vil blive videregivet til lokalplanudarbejdelsen for den sydlige del af hotellet.

- Vi har en hel klar forventning til at kommunen har indtænkt den kommende motorvej til Næstved i behov og rentabilitet for Faxe kommune ifht stop 37. Og at bygherres finansiering er gennemgået og godkendt af Faxe kommune.
 - Faxe Kommune er høringspart på lige fod med øvrige berørte parter. Vejdirektoratet er myndighed og projektansvarlig for Rute 54.
Faxe Kommune er myndighed i forhold til sammenhængen med kommunens øvrige planlægning, planlov, samspillet med statslig planlægning (herunder statslige vejprojekter) og en række andre love. Faxe Kommune har ikke en myndighedsrolle i forhold til økonomi og finansiering af eksterne partners projekter.
- Bekymring for påvirkningen på dyr og planter i den beskyttede sø vest for Borupvej.
 - *Projektet kommer ikke til at få direkte indflydelse på den beskyttede sø vest for Borupvej. Det er herudover vurderet, at projektet ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.*

Forhold I 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.

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:

- **Naboer der er kommet med kommentarer ifm. naboorientering**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Kommuneplanlægger

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen samt dispensation til Planklagenævnet.

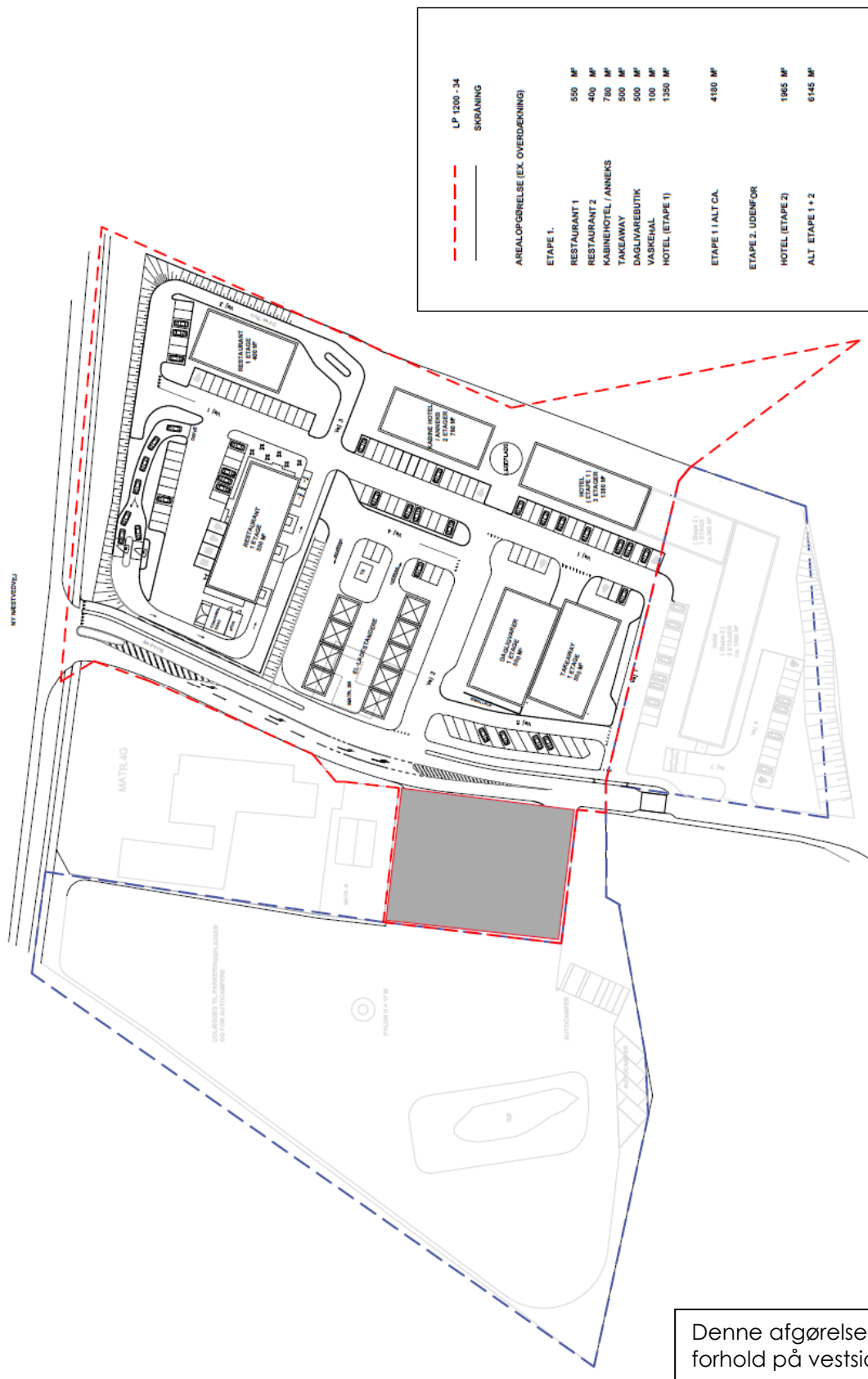
Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og 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.

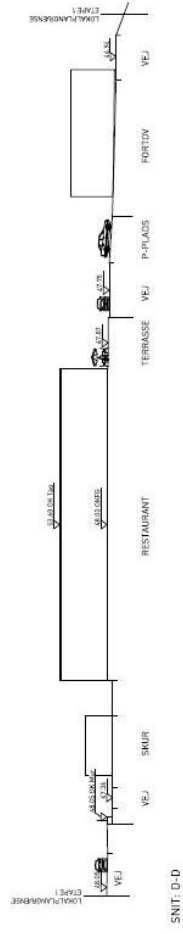
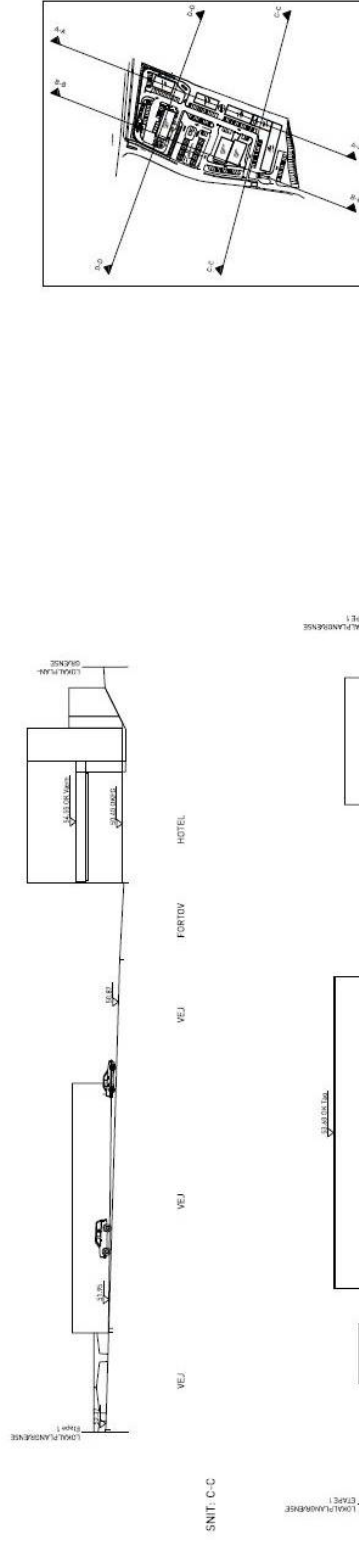
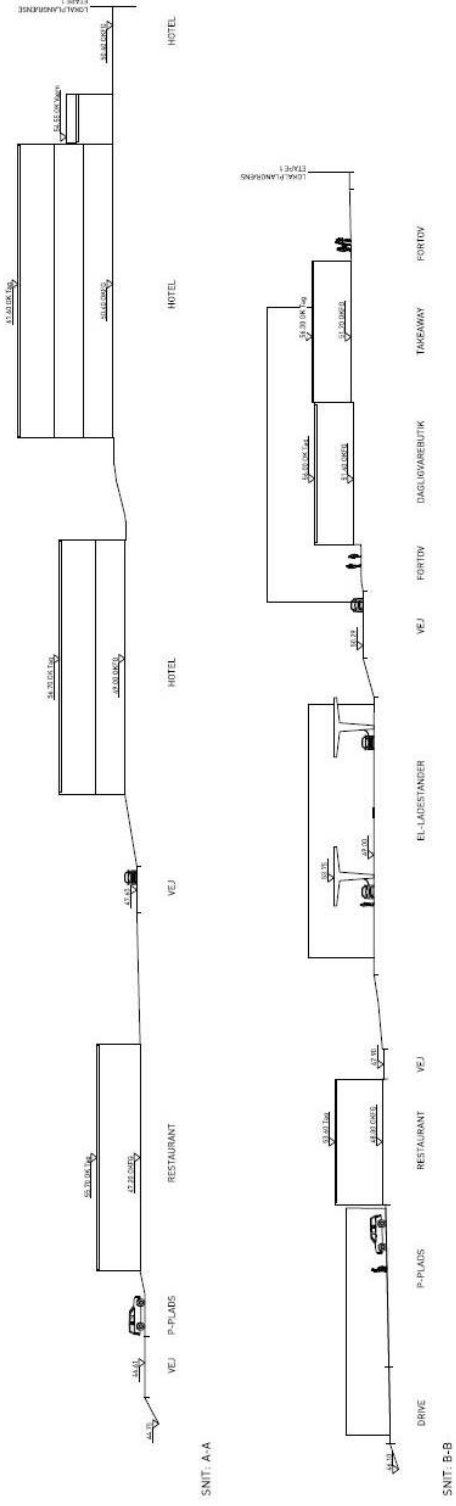
Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

Bilag 1 – Situationsplan



Denne afgørelse behandler ikke forhold på vestsiden af Borupvej

Bilag 2 – snit



Stop 37

Landskabsnit

Snit

THE

DATE 02 11 2022

MÅL / 1:500

■ JJW ARKITEKTER - TEL 3324 0808 / FAX 3324 0034 / EMAIL ARKITEKTER@JJW.DK

SAG / 1301-010