



Kopi

Original sendt til ejendommen ejere

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

19-08-2021

j./sagsnr.

01.03.03-P19-6255-21

Landzonetilladelse til tilbygning til maskinhal og indretning af gildesal, værelser, bad, garage, udhus og hundegård

Ejendommen: Matr.nr. 21a, Rønnede By, V. Egede

Beliggende: Vordingborgvej 508, 4683 Rønnede

Du har den 28. april 2021 på vegne af ejendommens ejere søgt om landzonetilladelse til omdanne den gamle maskinhal til gildesal, værelser, bad, garage, udhus og hundegård. Grundarealet øges fra 112 m² til 149 m², mens førstesalen bliver på i alt 99 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at omdanne nuværende maskinhal til garage og diverse udhusfunktioner, samt gildesal, værelser og et bad – samlet på 248 m². herudover 48 m² overdækning til hundegård.

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 19. august 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. september 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.: 56203030.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Der gøres opmærksom på, at en senere ændret anvendelse af bygningen vil kræve ny landzonetilladelse.



Redegørelse for sagen

Du har søgt om tilladelse til at tilbygge den tidligere maskinhal på 112 m² til 248 m² fordelt på 149 m² grundplan og 99 m² førstesal. Stueetagen indrettes til garage og udhus. Førstesalen indrettes til gildesal, to værelser samt ét bad. Herudover etableres 48 m² overdækket løbegård til hunde.

Den eksisterende bygning gøres cirka 1 meter bredere, hvilket betyder at bygningshøjden øges en smule. Herudover isættes en kvist, som giver adgang til en tagterrasse ovenpå løbegårdene.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på cirka 3,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Bolig på 147 m²
- Bygning 2: Garage udhus på 112 m² (Den bygning som ombygges)
- Bygning 3: Drivhus på 8 m²
- Bygning 4: Udhus på 48 m²



Kort 1 viser den nye bygning omtrentlige størrelse med gult.

Ejendommen ligger 150 meter fra Rønnede bygrænse. Området er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og område med særlig geologi værdi.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "5 – Lystrup moræne- og herregårdslandskab" delområde M2. Området er meget præget af Sydmotorvejen og Vordingborgvej, og kan med fordel udvikles.

Faxe Kommunes vurdering

Bygningen er en tidligere maskinhal, som senest har været brugt som udhus og garage. Man kan uden landzonetilladelse indrette en ekstras bolig eller mindre erhverv, under forudsætning af, at bygningen ikke væsentlig om- eller tilbygges. Da bygningen skal anvendes til andre formål og tilbygges, kræver forholdet derfor en landzonetilladelse.



Bygningen ligger i et område uden særlig landskabelig værdi. Herudover ligger bygningen umiddelbart op af Rønnede by, hvor arkitekturen er varieret og der er flere større bygninger, både indenfor og umiddelbart udenfor bygrænsen.

Det er derfor Faxe Kommunes vurdering, at bygningen ikke vil stride mod de hensyn 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.

Forhold du skal være opmærksom på

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 bygherre 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.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

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. 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

