



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 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 25-08-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10733-20

Landzonetilladelse til indretning af ekstra bolig i erhvervsbygning.

Ejendommen: Matr.nr. 9at Rønende By, V. Egede
Beliggende: Vordingborgvej 536, 4683 Rønnede

Du har den 25. maj 2020 søgt om landzonetilladelse til at indrette en ekstra bolig i bygning 1 på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette en ekstra bolig i bygning 1 som ansøgt.

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. august 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. september 2020. 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 behandles umiddelbart efter klagefristens udløb på denne landzonetilladelse. .

Redegørelse for sagen

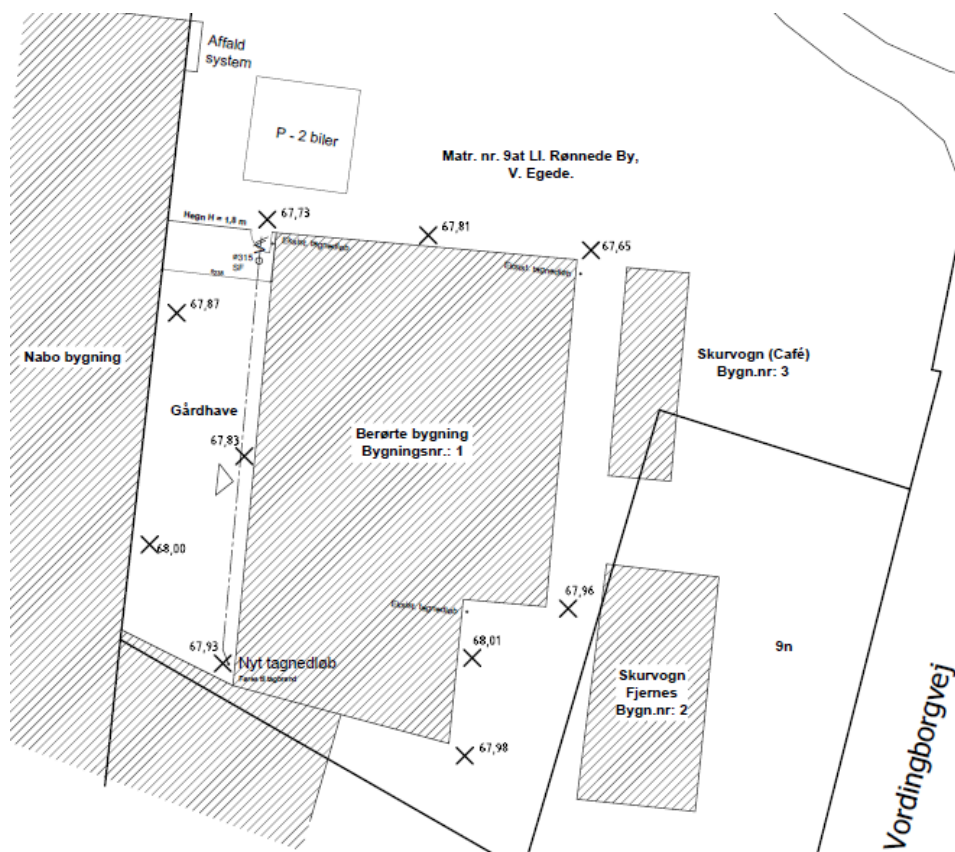
I den tidligere erhvervsbygning på Vordingborgvej 536 er der i dag indrettet én bolig i den del af bygningen, der vender ud mod vordingborgvej. Den resterende del af bygningen er stadig registreret til erhverv. I bygningen er der derfor i dag 309 m², hvoraf 219 m² er erhverv og 90 m² bolig.

Der er søgt om at indrette endnu en bolig i bygningen på 133 m². I fremtiden vil der derfor være 86 m² erhverv og i alt 223 m² bolig i bygningen.



I forbindelse med ombygningen vil arkitekturen ikke blive ændret væsentligt, da der stadig vil være samme tagbeklædning, vægbeklædning og tagrender mv. I bygningens facade mod nord erstattes to porte med tre vinduer. I facaden mod vest isættes flere og større vinduer og i facaden mod øst indsættes en garageport. Facadeændringerne kan ses på de næste sider.

I forbindelse med projektet nedrives ejendommens bygning 2. Ejendommens bygninger kan ses på figur 1 nedenfor.



Figur 1 – Figuren viser ejendommen Vordingborgvej 536 og bygningerne på denne.

Ejendommen er ligget i landzone, men ligger visuelt som en del af Rønnede by. Den består af to matrikler, der ikke er samnoteret:

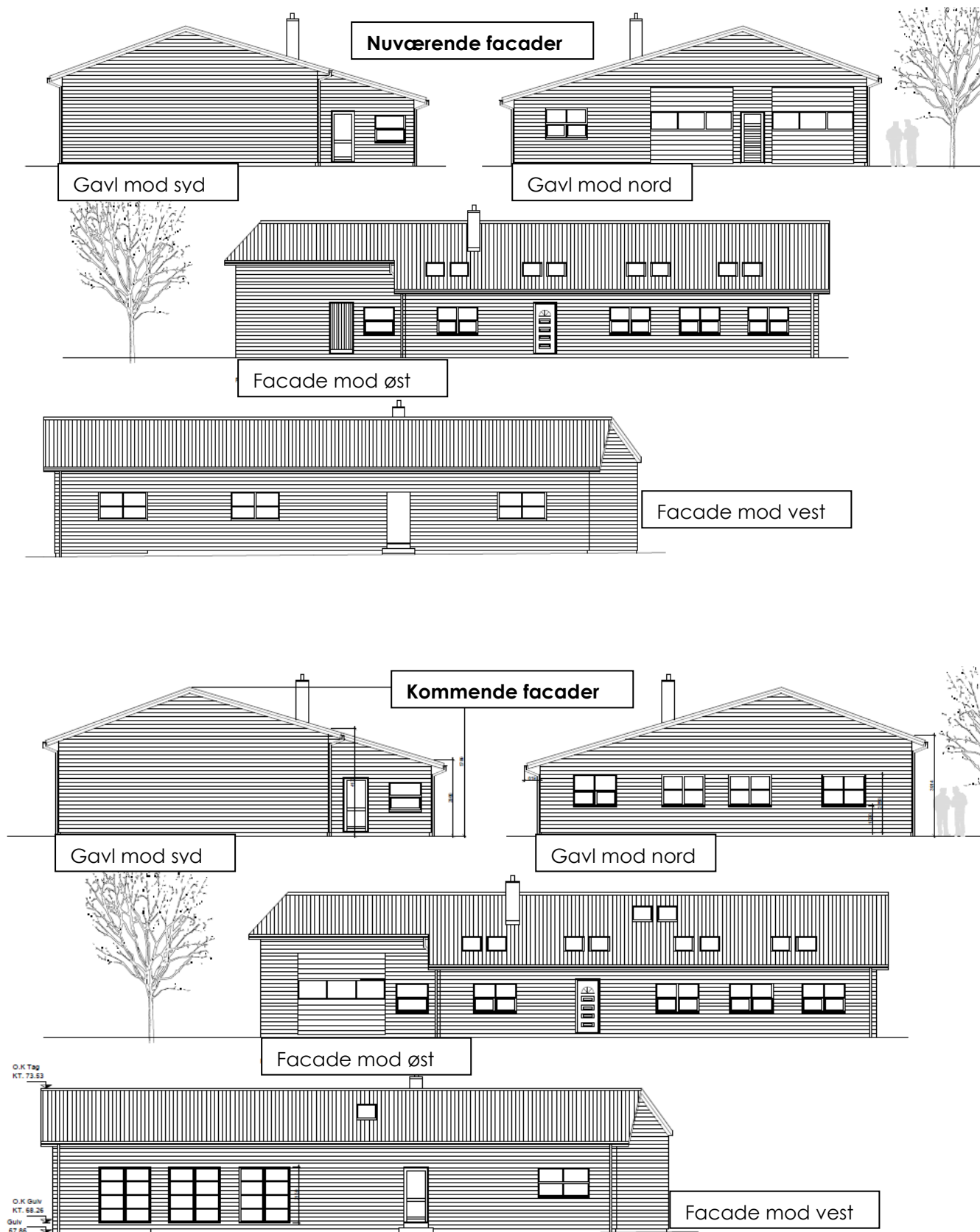
- 9at Rønnede By, V. Egede på 1283 m²
- 9n Rønnede By, V. Egede på 318 m²

Ud over bygning 1, hvor den ekstra bolig skal indrettes og bygning 2, som nedrives, så ligger der også en bygning 3 på ejendommen. Bygning 3 er en vogn til salg af mad.

Ejendommen er dækket af kommuneplanramme R-B1, som udlægger en større del af Rønnede by til boligområde. Ejendommen ligger dog afskåret fra den øvrige del af rammeområdet af de to større veje Vordingborgvej og Ny Næstvedvej. Dette hjørne af rammeområdet er i praksis nærmere karakteriseret som blandet bolig og erhverv.

Der er registreret en jordforurening på ejendommen, som dog ikke overlapper med det ansøgte projekt. Derfor er denne del ikke behandlet nærmere. Ejendommen er ligeledes dækket af en støjzone på 75 meter, der kastes af både Vordingborgvej og Ny Næstvedvej.





Figur 2 – Figuren viser bygningens nuværende og kommende facader.

Faxe Kommunes vurdering

Da boligen indrettes i en eksisterende overflødiggjort bygning og da ejendommen ligger i et område, som rent visuelt er en del af Rønnede by,



så vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte kan tillades. Ejendommen ligger tilmed i et område, som er rammeplanlagt til boligområde i Faxe Kommuneplan 2013.

Støjzonerne på 75 meter langs kommunens gennemfartsveje er fastlagt på baggrund af hastighedsgrænserne på 80 km/t uden for byerne. Ved denne ejendom er hastighedsbegrænsningen på begge veje 50 km/t. Ved lavere hastighed larmer bilerne mindre end ved høj hastighed. Dog er begge veje fortsat trafikeret. Faxe Kommune vurderer dog ikke, at dette står i vejen for indretning af én ekstra bolig.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke filsidesætter 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 Nørfort
Landzonesagsbehandler



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.

