



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: 40 46 39 03
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato: 27.04.2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29559-19

Landzonetilladelse til indretning af tre lejligheder og fællesrum

Ejendommen: Matr.nr. 1a Rønnede By, V. Egede
Beliggende: Gl. Næstvedvej 60, 4683 Rønnede

Du har den 24. september 2019 søgt om landzonetilladelse til at indrette tre lejligheder og fællesrum i to overflødige driftsbygninger på ovenstående ejendom til brug for et bosted.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til indretning af tre lejligheder på 23 m², 24 m² og 24 m² og et fællesrum på 143 m² (inkl. toilet, gangareal og disponibelt rum) i henholdsvis ejendommens bygning 2 og 4.

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 27. april 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. maj 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der etableres en visuelt tæt afskærmning (udfor østvendte lejligheder) ind mod naboejendommen GL. Næstvedvej 58 i form af en hæk eller et hegn. Afskærmningen skal have en højde på minimum 1,8 meter.

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.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet når klagefristen på denne tilladelse er udløbet.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2.647



m². Ejendommen benyttes i dag som en del af bostedet Piberhus. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 237 m²
- Bygning 2 – Overflødiggjort driftsbygning på 113 m²
- Bygning 4 – Overflødiggjort driftsbygning på 313 m², herunder 174 m² bolig
- Bygning 5 – Garage, fyrrum og værksted på 113 m²
- Bygning 6 – Overflødiggjort driftsbygning på 39 m²

Ejendommen er en gammel gård, som ligger i udkanten af Rønnede by omringet af lokalplanlagte områder. Opholdsstedet Piberhus har indrettet værelser til 5 beboere i bygning 1, som er ejendommens gamle stuehus.

Piberhus har deres aktiviteter og tilbud fordelt mellem flere ejendomme langs Gl. Næstvedvej. På denne ejendom (Gl. Næstvedvej 60) drives tilbuddet "Store Piberhus" med en målgruppe på unge mellem 14 og 23 år som rustes til at skulle bo selv.

Der er ansøgt om at indrette tre lejligheder på ejendommen i dele af de overflødiggjorte landbrugsbygninger. Der er i dag indrettet to lejligheder. Der ønskes indrettet en lejlighed 23 m² og to på 24 m² og et fællesrum på 143 m² (inkl. toilet, gangareal og disponibelt rum). Placeringen af de ansøgte lejligheder og de øvrige bygninger på ejendommen kan ses på plantegningen. Det er umiddelbart ikke planen, at der skal flytte flere ind på ejendommen, men kun at lejlighederne tilbydes til de unge, der bor på ejendommen i dag.

Ejendommen ligger i landzone, men lige op af zonegrænsen til byzonebyen Rønnede. Ejendommen ligger i øvrigt midt mellem tre kommuneplanrammer til henholdsvis boliger i Rønnede (R-B1), Erhvervsområdet "Eco Valley" (R-E2) og Rønnede golfbane (R-R2).

I Faxe Kommuneplan 2013 dækkes ejendommen delvist af en arealreservation til en omfartsvej rundt om Rønnede. Herudover er ejendommen udpeget som en del af et særligt værdifuldt landbrugsområde og et regionalt geologisk interesseområde. Vejinteressezonen til en ny motorvej mellem Rønnede og Næstved ligger cirka 200 meter vest for ejendommen.

I forbindelse med sagsbehandlingen har sagen været sendt i 2 ugers naboorientering¹. Her modtog Faxe Kommune en kommentar fra naboerne lige øst for ejendommen i Gl. Næstvedvej 58. Da naboens bolig og haveareal ligger meget tæt på skel opleves der i forvejen indsigtsgener fra bostedet. Af hensyn til naboen videreføres vilkåret om tæt hegn mellem de to lejligheder på Gl. Næstvedvej nr. 60 og nr. 58 fra landzonetilladelse meddelt den 4. marts 2019.

¹ I henhold til planlovens § 35, stk. 4





Gl. Næstvedvej

Plantegningen viser bygningerne på ejendommen Gl. Næstvedvej 60. Bygningerne hvori lejligheder og fællesrum indrettes er markeret med gult.



Faxe Kommunes vurdering

Selv om ejendommen Gl. Næstvedvej 60 ligger omsluttet af byzone og lokalplanlagte arealer, er ejendommen selv fortsat i landzone. Indretning af 3 lejligheder og fællesrum i de overflødiggjorte driftsbygninger kræver derfor en landzonetilladelse.

Praksis for at give landzonetilladelser til etablering af nye boliger er ekstra restriktiv tæt ved byzonen, da nye boliger her bør basseres på lokalplanlægning. Omvendt er der en mindre restriktiv praksis for at give landzonetilladelse til institutioner og opholdssteder, der indrettes i eksisterende bygninger.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til de ansøgte tre lejligheder – foruden de to lejligheder der er i dag - da de indrettes i eksisterende bygninger, der er egnet til formålet, og da de skal benyttes af et eksisterende og veletableret bosted. Det er nødvendigt for bostedet, at boligerne indrettes med eget køkken, da de unge skal lære at tage vare på sig selv i trygge rammer.

Da de tre lejligheder og fællesrum indrettes i eksisterende bygninger er det ikke i konflikt med områdets vejreservationer eller andre udpegninger i kommuneplanen.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Kommuneplanlægger

En kopi af denne tilladelse er sendt til:

- **Ejerne af Gl. Næstvedvej 58**



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². 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.

² 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.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringssvar, landzonetilladelser og landsbypulje.



6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

