



Kopi

Original sendt til ejendommen ejer

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 23-04-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-1-20

Landzonetilladelse til indretning af kontorer i forpagterbolig

Ejendommen: Matr.nr. 1a Lystrup Hgd., Kongsted
Beliggende: Lystrupvej 7, 4640 Faxe

Du har den 20. december 2019 søgt om landzonetilladelse til at indrette godskontor på førstesalen af bygning 2 på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette godskontorer på 1. salen i bygning 2 på Lystrup Gods.

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 23. april 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. maj 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, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du har søgt om at indrette kontorer på 1. salen i bygning 2 ved Lystrup Gods. Bygning 2 er den gamle forpagterbolig på ejendommen. Hidtil har der været godskontor og depot/fyrrum i stueetagen, mens 1.salen har været brugt til forpagterbolig. Du ønsker nu at bytte rundt på funktionerne så 1. salen benyttes som godskontor, mens stueetagen fortsat skal indeholde depot/fyrrum og samtidig skal indrettes med værelser, der kan bruges af godsets elever. Således vil der i fremtiden også være én bolig i bygningen, som blot er placeret i stueetagen i stedet for på 1. salen. Boligen i stueetagen bliver på 96 m², mens den resterende del af bygningen i fremtiden benyttes til erhverv.



Bygning 2 er i dag registreret i BBR som fritliggende enfamilieshus fra 1777 med et grundareal på 311 m² og 2 etager, samt en uudnyttet tagetage på 200 m². Bygningen er registreret med 311 m² til erhverv og 311 m² til bolig, hvilket svarer til en etage til hver funktion. Bygningen kan ses af fotoet nedenfor.



Bygningen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er registreret som herregårdskulturmiljø og særligt bevaringsværdigt landskab. Herudover ligger bygningen ved siden af Lystrup Gods, hvor både selve godsbygningen og voldgraven omkring godset er fredet. Bygning 2 er derfor dækket af en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter, der strækker sig ud fra voldgraven. Inden for denne linje må der ikke foretages ændringer i tilstanden som eksempelvis opføres ny bebyggelse, hegnes, tilplantes mm. Forbuddet gælder dog ikke det ansøgte projekt, da der kun er tale om indvendige ændringer i eksisterende bygninger.

Faxe Kommunes vurdering

I landzonen kræver det landzonetilladelse at ændre anvendelsen af eksisterende bygninger. I denne sag er der tale om at ændre på fordelingen mellem boligareal og erhvervsareal i en bygning, hvor der allerede lovligt er både erhverv og bolig.

Da ændringerne på bygningen kun foretages indvendigt, vurderer Faxe Kommune, at projektet ikke er i modstrid med områdets status som særligt bevaringsværdigt landskab og kulturmiljø.

Da bygningen benyttes som en integreret del af godsets drift i form af godskontor, værelser til elever og lignende, så vurderes den samlede anvendelse af ejendommen ikke at blive intensiveret som følge af projektet.

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

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

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. 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.

