



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
0 -

Direkte: 56203752
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato 18-02-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29687-18

Landzonetilladelse til indretning af otte lejligheder i forpagterbolig

Ejendommen: Matr.nr. 40a Vemmetofte Kloster, Vemmetofte
Beliggende: Vemmetoftevej 11, 4640 Faxe

Du har, på vegne af ejer, den november 2018 søgt om landzonetilladelse til at indrette otte lejligheder i en forpagterbolig. Lejlighederne indrettes som rækkehuse med egen udgang til have.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette otte lejligheder i forpagterboligen.

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 18. februar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. marts 2019. 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:

- At alle udvendige istandsættelser og ændringer sker i overensstemmelse med ansøgningen

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Forpagterboligen (bygning 1) hører til Vemmetofte Kloster. Bygningen har fungeret som forpagterbolig, men klosteret ønsker nu at indrette otte lejligheder i bygningen, der får karakter af rækkehuse med egen udgang til have.





Den nuværende forpagterbolig blev opført i 1860 og indeholder i dag fem forskellige boliger. Indretningen bærer præg af at der igennem årene har været mange forskellige funktioner og boligformer.

Det er Klosterets hensigt at bevare forpagterboligbygningen og i den forbindelse lave en "oprydning" i de gamle indvendige rumfordelinger, så bygningen kan indrettes til nutidige funktionelle boliger. Taget udskiftes med tilsvarende skifertag og facaderne bibeholdes, dog isættes havedøre i nogle af de eksisterende vindueshuller for at give adgang til haven.



Der er i dag registreret 754 m² bolig. Med fuld udnyttelse af tagetagen kan der indrettes 8 boliger fordelt på ca. 1400 m². Boligerne adskilles vertikalt, og får indgang, køkken og stue i stueetagen, mens der på 1. sal indrettes værelser.

Forpagterboligen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som kystnærhedszone. særligt bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og skovbyggelinje.

Forpagterboligen er ikke SAVE registreret (Survey of Architectural Values) eller fredet.

§ 35 stk. 10 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at meddele tilladelse til indretning af flere boligenheder i landzonen, i bygninger der er egnede til formålet.

Faxe Kommunes vurdering

Formålet med dette projekt er at istandsætte den gamle forpagterbolig og indrette otte lejligheder med egen udgang til have. Boligerne indrettes indenfor eksisterende bygningsrammer, med minimale udvendige ændringer. Der er derfor ingen landskabelig påvirkning – hverken af det særligt værdifulde landskab eller skovbyggelinjen. På trods af at bygningen ikke er SAVE-registreret istandsættes bygningens ydre dog med respekt for arkitekturen.

Med særlig hjemmel i planlovens § 35 stk. 10 vurderer Faxe Kommune, på baggrund af ovenstående, ikke at projektet 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 til projektet.

Kommentarerne vedrør primært bevaring af bygningens udseende og indretning, bl.a. bibeholdelse af boligen i bygningens midterfløj. Da bygningen ikke er fredet, kan der ikke sættes vilkår om husets indretning og da de udvendige ændringer er minimale i forhold til at indrette otte lejligheder, er det ikke Faxe Kommunes vurdering, at der ikke kan sættes skærpende vilkår til projektet.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Ejer: Vemmetoftevej Kloster

Nabo: Vemmetoftevej 11B

Nabo: Vemmetoftevej 11C



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.

