



Kopi

Original sendt til ansøger og 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: 56203019
Mail: lvons@faxekommune.dk

Dato 30-11-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29539-20

Landzonetilladelse til tilbygning til restaurant

Ejendommen: Matr.nr. 1o, Hesede Hgd., Bråby
Beliggende: Villa Gallinavej 3, 4690 Haslev

Du har den 19. november 2020 søgt om tilladelse til at udvide ejendommens bygning nr. 17 med 29 m² – bygningen er registreret som en restaurant.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til tilbygningen 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 30. november 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 28. december 2020. 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 der opnås tilladelse efter skovloven. Tilladelsen skal søges hos Miljøstyrelsen Storstrøm, Fejøgade 1, 4800 Nykøbing F. – mail sto@mst.dk tlf. 72 54 40 00
- At spildevandsforholdene kan godkendes.

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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62



Byggetilladelsen er ansøgt. Med mindre der indkommer indsigelser mod tilladelsen i offentligheds-fasen, vil sagen overgå til bygningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

På ejendommen er der søgt om at udvide ejendommens restaurant med 29 m².

Den nye tilbygning opføres i lignende materialer som den eksisterende bygning, dog udføres taget med tagpap og ikke stråtag som på hovedbygningen.

Villa Gallinavej 3 ligger i landzone, og er en del af en samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 903,9 ha. ha. - heraf vejareal på ca 7,8 ha.

Matriklen er registreret med 933 m² boligareal og 1.255 m² erhvervsareal.

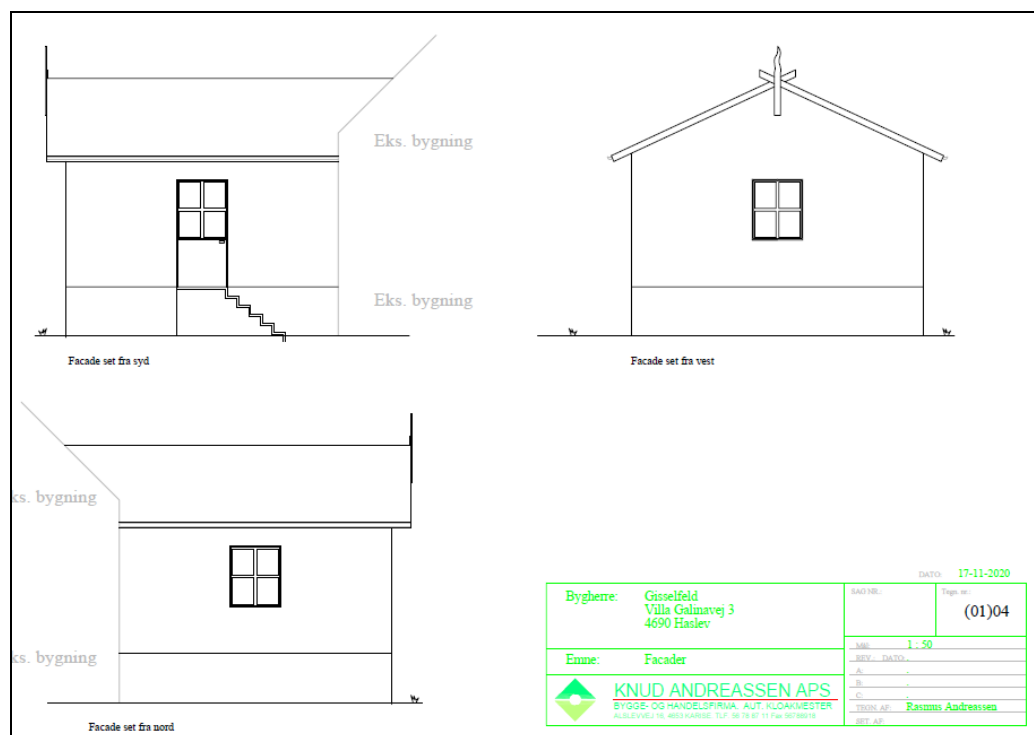
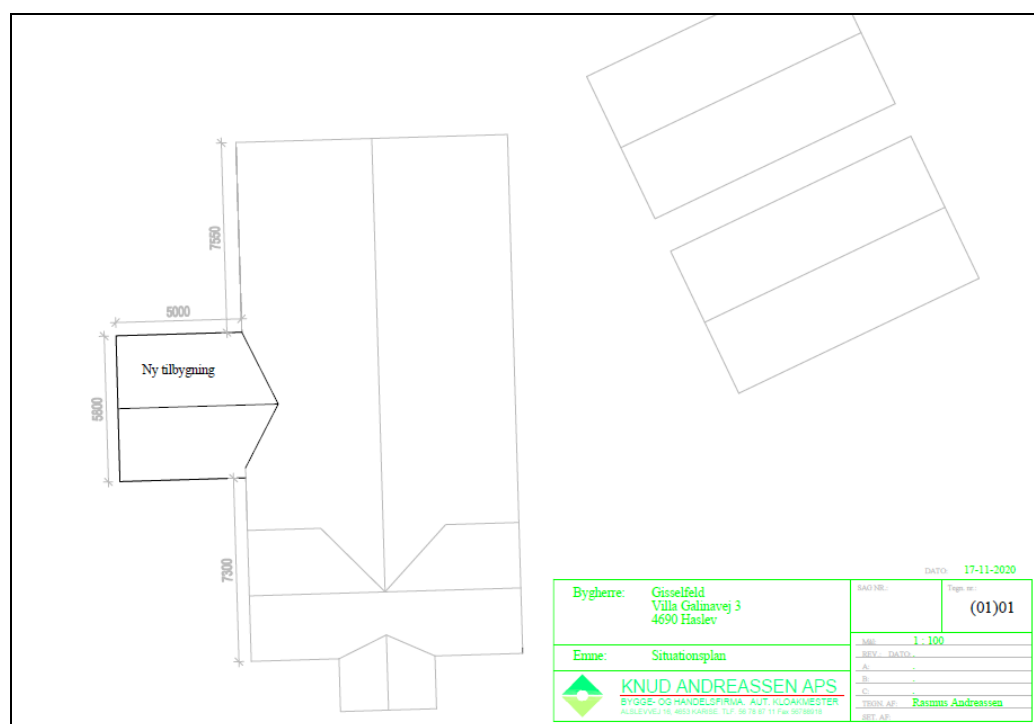
Ejendommen ligger i landzone og inden for områder, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som:

- Herregård Kulturmiljø omhandlende Gisselfeld Kloster med tilhørende karpedamme, alleer og portnerboliger samt Hesede Herregård og Vila Galina,
- Et friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Et særlig bevaringsværdigt landskab omhandlende Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, Særligt bevaringsværdige landskaber kan noget særligt. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Et større sammenhængende landskab, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Herudover er der registreret hulveje, der er en rest af ældre vejforløb, der ligger i bøgeskov straks syd for indkørslen (Gisselfeldvej) til traktørstedet Villa Gallina.
- Ejendommen ligger i fredskav,
- Interesseområde for råstofgravning i Region Sjællands Råstofplan 2016. Området står dog til at udgå i Råstofplan 2020, som er i høring for øjeblikket. Region Sjælland har telefonisk bekræftet, at tilbygningen til restauranten er af underordnet betydning i forhold til råstofinteresserne.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 4 omhandlende Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, der er karakteriseret ved at være et storbakket skovklædt landskab med herregårdspræg og med en koncentration af talrige søer samt park- og landbrugsområder.



Nedenfor fremgår tilbygningens placering på eksisterende bygning samt facaderne.



Faxe Kommunes vurdering

Villa Gallina blev bygget som traktørsted i 1852 og fungerer i dag som restaurant med a la carte og selskaber. Tilbygningen har til formål at udvide restaurantens køkken. Faxe Kommune vurderer derfor, at der er et begrundet behov for tilbygningen. Faxe kommune vurderer ligeledes, at tilbygningen ikke er dominerende for helhedsindtrykket og er tilpasset den eksisterende bygnings arkitektur.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

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

Sagen har ikke været sendt i naboorientering, idet det er vurderet, at der ingen naboer er inden for et større område og fordi ejendommen er omgivet af skov.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236

Kommunen har orienteret museet om tilladelse ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Med venlig hilsen

Lone Vonsbæk
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Østsjælland 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.

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.

