



Sendt til ejendommens 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: 03-05-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29518-18

## Landzonetilladelse til indretning af 5 lejligheder i Bråby Kro

**Ejendommen:** Matr.nr. 10aq Bråby By, Bråby  
**Beliggende:** Villavej 2, 4690 Haslev

Du har den 17. maj 2018 søgt om landzonetilladelse til at indrette 5 lejligheder i den eksisterende bygning på ovenstående ejendom.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette 5 selvstændige lejligheder i bygning 1 på ejendommen.

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 3. maj 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. maj 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 der etableres mindst 6 parkeringspladser til ejendommen som vist på kort 1.
- At parkering til ejendommen foregår på egen grund.

### Redegørelse for sagen

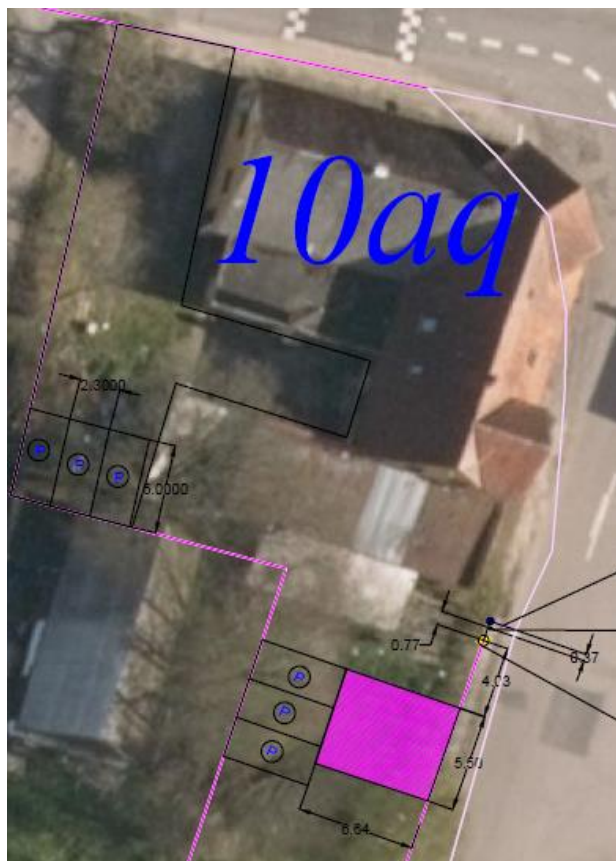
På ejendommen Villavej 2 i Bråby Stationsby ligger den tidligere Bråby Kro. Ejendommen er ved at blive istandsat med blandt andet udskiftning af tag, efterisolering, nyt gulv, nye vinduer og pudsning af facade.

Ejendommen har et matrikulært areal på 1.323 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Den tidligere kro på 515 m<sup>2</sup>, fordelt på 409 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 106 m<sup>2</sup> bolig.
- Bygning 2 – Udhus på 30 m<sup>2</sup>



Der er ansøgt om, at indrette fem lejligheder i bygning 1. Indretning af ekstra boliger i landzonen kræver en landzonetilladelse. Indretning af flere lejligheder forudsætter samtidig tilstrækkeligt med parkeringspladser til de nye beboere. Derfor har ejer ansøgt om og fået godkendt en plan for etablering af seks parkeringspladser på egen grund. Parkeringspladserne vil blive etableret som vist på kort 1.



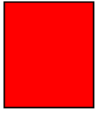
**Kort 1 – Kortet viser ejendommen Villavej 2, og placeringen af seks parkeringspladser til de nye lejligheder.**

Lejlighederne vil blive indrettet som følger:

- Lejlighed 1 – 58 m<sup>2</sup> i stueplan og 56 m<sup>2</sup> på førstesal (sammenlagt 114 m<sup>2</sup>). Lejligheden får indgang fra vest og er markeret med rødt på den vedlagte plantegning.
- Lejlighed 2 – 66 m<sup>2</sup> i stueplan og 58 m<sup>2</sup> på førstesal (sammenlagt 124 m<sup>2</sup>) Lejligheden får indgang fra nord og er markeret med grønt på den vedlagte plantegning.
- Lejlighed 3 – 104 m<sup>2</sup> i stueplan. Lejligheden får indgang fra gårdrummet og er markeret med gult på den vedlagte plantegning.
- Lejlighed 4 – 112 m<sup>2</sup> i stueplan. Lejligheden får indgang fra gårdrummet og er markeret med blåt på den vedlagte plantegning.
- Lejlighed 5 – 116 m<sup>2</sup> på førstesal. Lejligheden får indgang i stueetagen fra øst og er markeret med rød skravering på den vedlagte plantegning.



Signatur:



Lejlighedsnr. 1



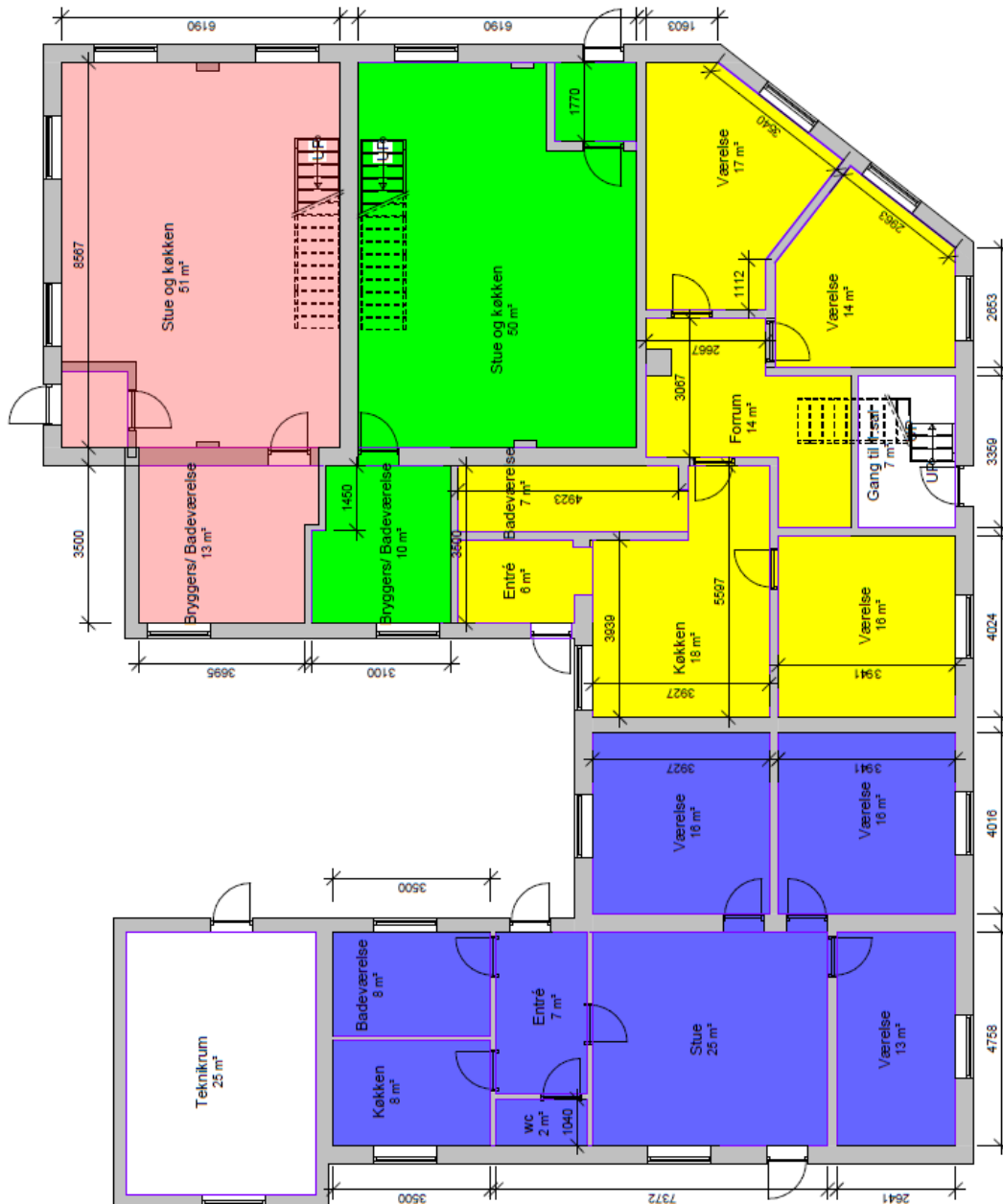
Lejlighedsnr. 2



Lejlighed nr.3



Lejlighed nr.4

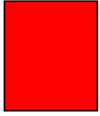


Status

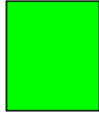
Kort 2 – Plantegning over stueetagen



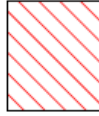
Signatur:



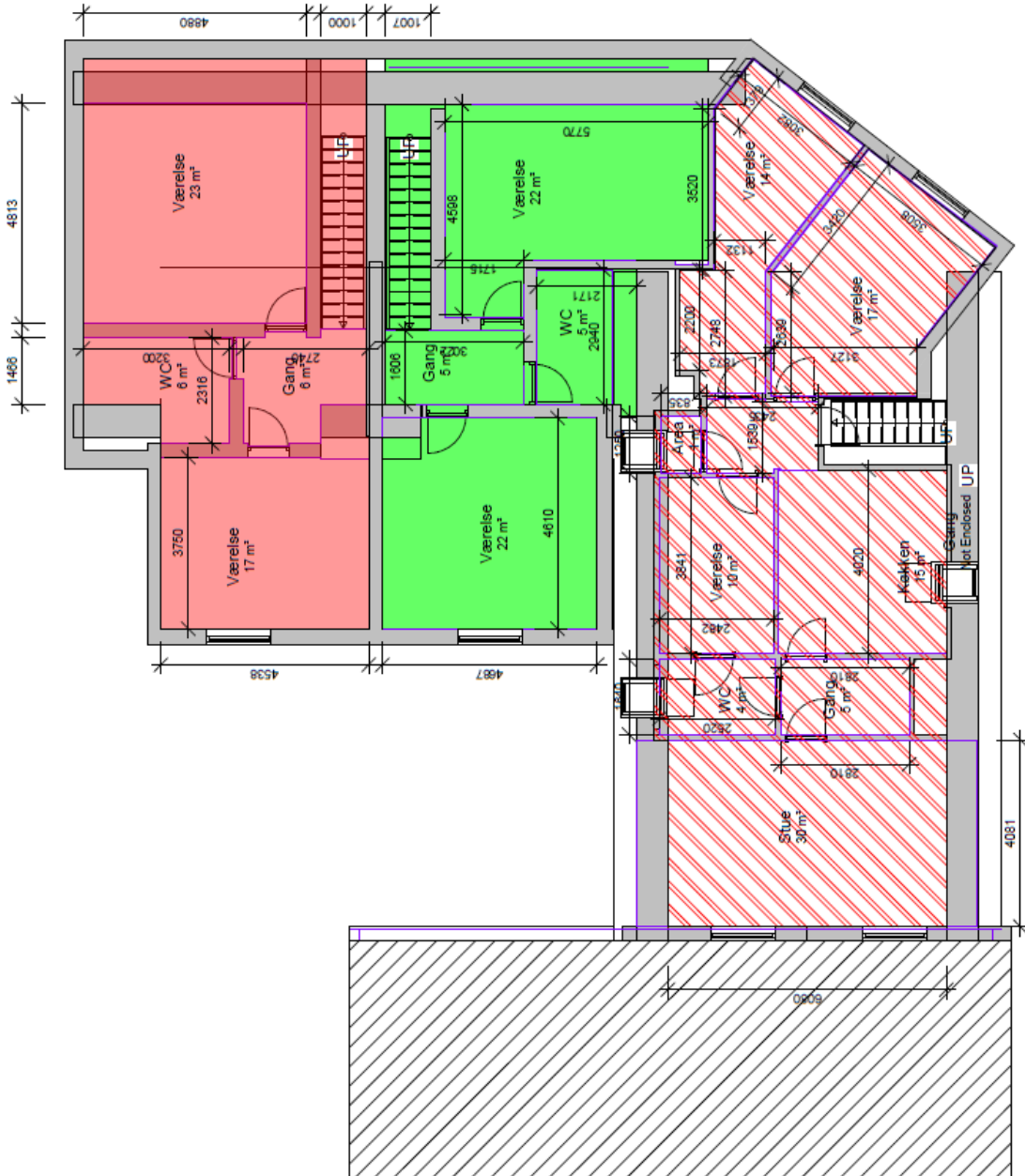
Lejlighedsnr. 1



Lejlighedsnr. 2



Lejlighed nr. 5



Kort 3 – Plantegning over førstesalen



Ejendommen ligger i landsbyen Bråby Stationsby, som i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som afgrænset landsby. Om landsbyen som helhed står der at:

*"Der er mulighed for huludfyldning inden for landsbyens eksisterende afgrænsning. Landsbyen indeholder meget blandet arkitektur og byen kan derfor rumme en anderledes og blandet byggestil."*

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig kategori 4, hvilket primært er på grund af bygningens kulturhistoriske værdi som landsbyens kro. Bygningen er centralt placeret i landsbyen i krydset mellem Skuderløsevej og Villavej. Landsbyen er kloakeret.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Efter planlovens § 35 stk. 10 kan der gives landzonetilladelse til indretning af flere boliger i eksisterende overflødiggjorte bygninger, som er egnede til formålet. Dette gælder særligt når de ligger i en landsby som Bråby Stationsby, der er afgrænset i kommuneplanen. Faxe Kommune vurderer, at kroen er egnede til formålet.

En udfordring ved indretning af flere boliger i denne type bygninger er ofte manglende parkeringsmuligheder. Dette er løst ved at give tilladelse til endnu en overkørsel til ejendommen fra Villavej som vist på kort 1.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke 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 en kommentar til projektet. Denne omhandler den igangværende ydre istandsættelse af bygningerne og ikke omdannelsen til lejligheder. Derfor er kommentaren ikke behandlet i denne tilladelse.

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. 1<sup>1</sup>. 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](http://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](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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](http://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](http://www.datatilsynet.dk).

