



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxe-kommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 20-04-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29579-19

Landzonetilladelse til tilbygning til fødevarevirksomhed, samt

Dispensation fra § 8.2 i lokalplan 400-26

Ejendommen: Matr.nr. 8d Roholte By, Roholte
Beliggende: Vindbyholtvej 29A og B, 4640 Faxe

Du har den 27. februar 2020 søgt om landzonetilladelse til en tilbygning til den eksisterende hovedbygning på ovenstående ejendom. På ejendommen drives virksomheden Madsynergi.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation til at opføre en tilbygning til den eksisterende fødevarevirksomhed som ansøgt.

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 20. april 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. maj 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:

- Tilbygningens facader skal have samme farver som den eksisterende hovedbygning tag eller facader.
- Tilbygningen skal være rykket tilbage så den flugter med den eksisterende hovedbygning bagerste facadelinje
- Tilbygningen skal opføres på en sådan måde, at det beskyttede dige bag bygningen ikke beskadiges under byggearbejdet eller under den fremtidige drift af virksomheden.

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.



Byggetilladelse ansøges gennem www.bygogmiljoe.dk

Redegørelse for sagen

På ejendommen Vindbyholtvej 29A og B drives virksomheden Madsynergi der beskæftiger sig med catering, specialproduktion af varer til restauranter og hoteller samt lignende opgaver inden for fødevareproduktion. Virksomheden er etableret i en bygning, der tidligere har fungeret som først plejehjem og siden efterskole.

I 2018 blev der endeligt vedtaget en lokalplan for ejendommen og to nærliggende boliger. Lokalplanen hedder "Lokalplan 400-26" og har til formål at:

- *Fastsætte rammerne for brug af den tidligere Roholte Efterskole til erhvervsformål og beboelse.*
- *Fastsætte bestemmelser for nybyggeri i form af byggelinjer, bygningsstørrelse og hensyn til naboer.*
- *At muliggøre tilbygning til erhverv i tilknytning til den gamle efterskolebygning.*

Lokalplanen beskriver en konkret tilbygning, som den giver bonusvirkning til. Det betyder, at den konkrete tilbygning er umiddelbart tilladt, uden at der skal gives en landzonetilladelse.

Du har dog ansøgt om at bygge en anden tilbygning med en anden placering. Projektet kræver derfor landzonetilladelse. Samtidig kræver det ansøgte projekt dispensation fra lokalplanens § 8.2, da den ansøgte bygning opføres med fladt tag.

§ 8.2 *Tage skal udformes som symmetriske saddeltage.*

Den ansøgte tilbygning opføres i 2 etager. Bygningen bliver 20 meter lang, 14 meter bred og 8,3 meter høj. Således får den et samlet etageareal på 552 m² fordelt på 2 etager på 276 m². Bygningen får fladt tag, som benyttes som tagterrace. Bygningen placeres med 2,5 meter til skel mod marken nord vest for. Bygningens placering og facader kan ses bagerst i denne tilladelse.

Bygningens facader beklades med facadeplader i ca. samme farve som den eksisterende hovedbygning tag. Tilbygningen skal indeholde funktioner som kølerum, tørvarelager, frokostum og opbevaring af udstyr til arrangementer.

Ejendommen har et matrikulært areal på 9583 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hovedbygningen, som benyttes dels til fødevareproduktion og dels til bolig
- Bygning 3 – Udhus på 77 m²
- Bygning 5 – Udhus på 39 m²
- Bygning 6 – Ukendt bygning på 20 m²

Herudover er der i dag en række køletrailere og lignende på ejendommen. Det er disse funktioner, som skal samles i den nye bygning.

Ejendommens bygninger kan ses på kort 1.





Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Vindbyholtvej 29A-B, samt en række containere, som fjernes i forbindelse med den ansøgte bygning.

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som:

- Blandet bolig og erhverv med kommuneplanramme Å-BE22
- Kystnærhedszone
- En del af det større sammenhængende landskab "Kystlandet"
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er i øvrigt delvist dækket af en støjzone på 50 meter langs Vindbyholtvej. I ejendommens skel mod marken mod nordvest er der et beskyttet jorddige, som blev vurderet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen for området.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har allerede planlagt for at erhvervet på ejendommen kan udvides med en tilbygning med vedtagelse af den gældende lokalplan. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder blandt andet cateringvirksomhed. Den ansøgte tilbygning er dog placeret og udformet anderledes end den, der er givet bonusvirkning til i lokalplanen.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at den ansøgte bygning vil overholde lokalplanens § 8.1 om at tilbygningen skal udgøre en arkitektonisk helhed og være materialemæssigt harmonisk, når de opstillede vilkår overholdes. Det skyldes dels at bygningen placeres tilbagetrukket i forhold til hovedbygningen og derfor underordner sig hovedbygningen, og dels at farvevalget på bygningen tilpasses den eksisterende bygning. Fordi bygningen underordnes den eksisterende hovedbygning, vurderer Faxe Kommune, at der kan dispenseres fra § 8.2 som ellers kræver, at nyt byggeri opføres med symmetrisk saddeltag.

Bygningen placeres, så byggelinjerne i lokalplanen overholdes og med afstand til det beskyttede jorddige i skel. Faxe Kommune har sat vilkår om,



at diget ikke må påvirkes af bygningen hverken under byggeriet eller under den efterfølgende drift.

Den ansøgte bygning vil erstatte en række køletrailere og containere på ejendommen, som i dag benyttes til opbevaring. Det er Faxer Kommunes vurdering, at bygningen vil være en landskabeligt bedre måde at opbevare madvarerne til virksomhedens produktion. Ejendommen ligger langs landevejen mellem de to landsbyer Vindbyholt og Roholte. Landsbyerne er næsten sammenvokset. Der er derfor med landsplandirektiv¹ i 2019 givet tilladelse til, at landsbyerne og området imellem dem kan udlægges til udviklingsområde i kystnærhedszonen. Faxe Kommune har endnu ikke vedtaget en ny kommuneplan, hvorfor udpegningen ikke er trådt i kraft endnu. Med baggrund i lokalplanen for området og den kommende udpegning som udviklingsområde, vurderer Faxe Kommune ikke, at projektet er i modstrid med beskyttelsesinteresserne i kystnærhedszonen.

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 ikke modtaget kommentarer til projektet.

En række aktiviteter inden for levnedsmiddelindustrien kræver, at der foretages en VVM-screening (Vurdering af Virkninger på Miljøet), inden aktiviteten etableres eller udvides. Det drejer sig eksempelvis om disse aktiviteter, som foretages af Madsynergi:

- Bearbejdning af vegetabiliske og animalske fedtstoffer.
- Konservering af animalske og vegetabiliske produkter.

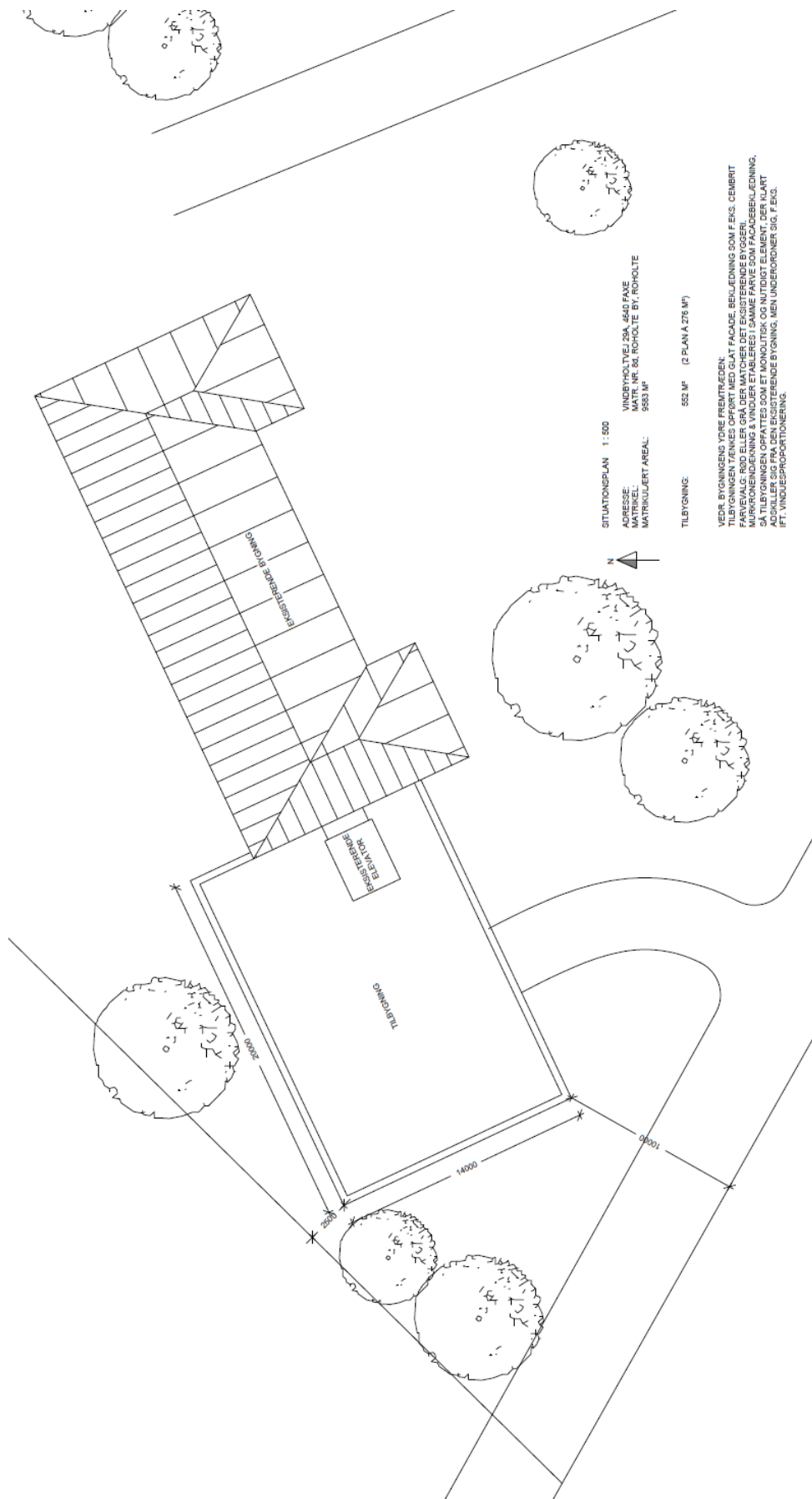
I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 400-26 blev der foretaget en VVM-screening af det konkrete projekt, der blev givet bonusvirkning til i lokalplanen. Faxe Kommune har vurderet, at det nye ansøgte byggeri ikke kræver en fornyet VVM-screening, da der ikke udvides i produktionen (bearbejdning og konservering), sammenlignet med udgangspunktet ved vedtagelse af lokalplan 400-26. Bygningen tjener alene til bedre opbevaring af blandt andet kølevarer.

Med venlig hilsen

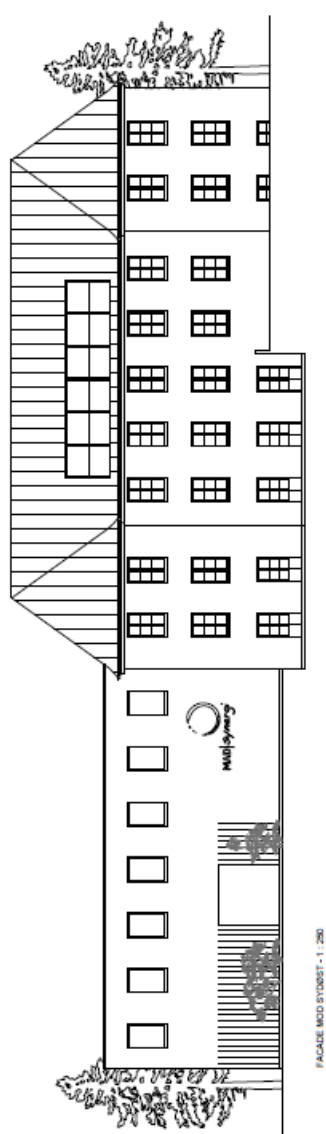
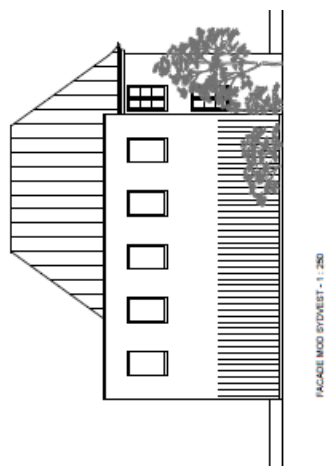
Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

¹ BEK nr. 968 af 18/09/2019





Figur 1 – Placering af den ansøgte tilbygning



Figur 2 – Facader på den ansøgte tilbygning



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.

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.

