



Kopi

Original 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: 56203019
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 01-04-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6069-20

Landzonetilladelse til ombygning af bolig til hotel

Ejendommen: Matr.nr. 6dq Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Vordingborgvej 427, 4690 Haslev

Du har den 6. februar 2020 søgt om landzonetilladelse til at benytte boligen på ovenstående ejendom til hotel.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ombygge de eksisterende bygninger på ovenstående ejendom til brug som hotel 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 1. april 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. april 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:

- Den eksisterende adgang til ejendommen fra Vordingborgvej lukkes, så hotelgæster i fremtiden kører ind via indkørslen til Vordingborgvej 425 (matr. 6m Dalby-Borup By, Sdr. Dalby)

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 straks efter udløbet af klagefristen på denne tilladelse, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du driver i dag hotellet på naboejendommen Vordingborgvej 425 og ønsker i den forbindelse at udvide værelseskapaciteten ved at indrette 10 hotelværelser i de eksisterende bygninger på Vordingborgvej 427.

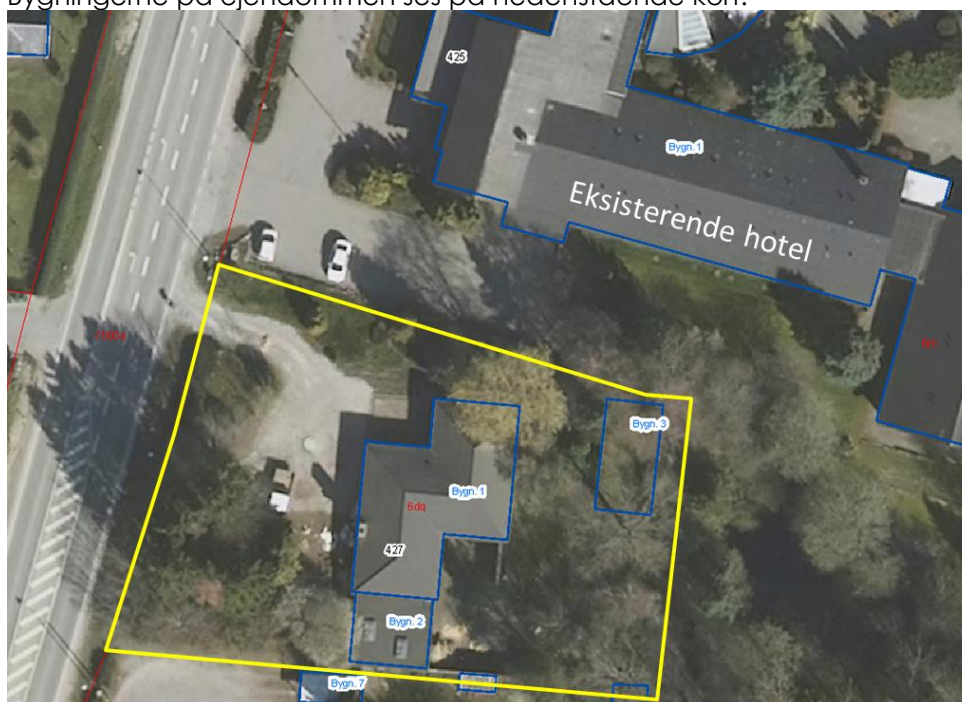


De to ejendomme ligger i den sydlige del af byen Dalby og ud til hovedvejen Vordingborgvej. Boligen på ejendommen har tidligere hørt til hotellet. Historisk har ejendommene udviklet sig ved, at der først blev etableret en tankstation ved boligen og senere værelser til overnattende. Værelseskapaciteten voksede stødt gennem årene indtil boligen til sidst blev udstykket fra hotellet i 2005. Hotellet på Vordingborgvej 425 har i dag en værelseskapacitet på 28 værelser samt restaurant og møde- og selskabslokaler.

Ejendommen Vordingborgvej 427 er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2095 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Enfamilieshus på 250 m²
- Bygning 2 – Udhus på 59 m²
- Bygning 3 – Udhus på 54 m²

Bygningerne på ejendommen ses på nedenstående kort.



Figur 1 – Kort Over Vordingborgvej 427 (gul markering) og der tre bygninger på ejendommen. Samtidig ses den nære tilknytning til det eksisterende hotel på naboejendommen.

Du har søgt om at ombygge alle tre bygninger til hotel således at der indrettes 7 selvstændige hotelværelser i bygning 1, 2 hotelværelser i bygning 2 og ét hotelværelse i bygning 3. Hvert værelse vil få hvert sit tilhørende badeværelse. Indretningen vil ske uden væsentlige ydre ombygninger. Således vil der blive tilføjet et vindue i husets facade mod Vordingborgvej. I facaden mod husets terrasse/gårdhave vil det blive tilføjet yderligere adgangsdøre i stedet for eksisterende vinduer. På bygning 3 vil et eksisterende vindue blive blændet.

I forbindelse med indretning af hotelværelserne vil den nuværende indkørsel til ejendommen fra Vordingborgvej blive lukket, og der vil i stedet blive etableret en indkørsel fra hotellets parkeringsplads.

Ejendommene langs Vordingborgvej ligger i landzone, men opleves i praksis som en del af byzonebyen Dalby. Området er omfattet af



kommuneplanrammen D-BE3, som udlægger området til blandet bolig og erhverv.

I Faxe Kommuneplan 2013 er ejendommen i øvrigt dækket af en støjzone på 75 m fra Vordingborgvej.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til at ombygge de eksisterende bygninger på Vordingborgvej 427 til hotel da:

- Ejendommen ligger inden for kommuneplanrammen D-BE3, som udlægger området til blandet bolig og erhverv.
- Bygningerne er placeret i tilknytning til og skal drives sammen med det eksisterende veletablerede hotel på naboejendommen,
- Ombygningen til hotel kan gennemføres uden væsentlige ydre ombygninger på de eksisterende bygninger.
- Ejendommen ligger langs en del af Vordingborgvej, hvor farten er nedsat på grund af bymæssig bebyggelse. Således er trafikstøjen mindre her end generelt langs Vordingborgvej.

Da Vordingborgvej er en af kommunens hovedveje, er det mest trafikalt hensigtsmæssigt at begrænse antallet af udkørselsmuligheder til vejen. Der er derfor stillet vilkår om, at trafikken til Vordingborgvej 427 i fremtiden vil ske via hotellets eksisterende to adgange, således at den nuværende adgang til Vordingborgvej 427 lukkes.

Da bygningen ombygges til hotelværelser og drives sammen med hotellet på naboejendommen, er projektet ikke i modstrid med sommerhuslovens bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning.

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.

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.

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.

