



Kopi – Original er sendt til ejer/ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203025
www.faxekommune.dk

Dato: 5. april 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-39-24

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommens bygning 4 med dertilhørende rundvisninger og møder

Ejendommen: Matr.nr. 24b, Haslev By, Haslev
Beliggende: Bråbyvej 56, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 20. februar 2024 modtaget din ansøgning om at landzonetilladelse til at drive Haslev Vingård på adressen Bråbyvej 56, 4690 Haslev.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommens bygning 4, med dertilhørende rundvisninger og møder 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 5. april 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. maj 2024. 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:

Parkering

- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis

landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen.
Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 20. februar 2024 ansøgning om at holde forskellige aktiviteter på Haslev Vingård.

Der har siden 2016 været dyrket vinstokke på ejendommen. For nuværende er et areal på 1,5 hektar tilplantet. Virksomheden Haslev Vingård ønsker at udvide med følgende aktiviteter:

- Undervisning i dyrkning af vin, smagning af vin og lignende indhold, holdundervisning på ca. 10 personer, 5-8 gange årligt
- Erfa møder for eksisterende vinbønder, ca. 10 personer pr. hold, 12 gange årligt
- Rundvisninger for gæster og turister, ca. 8-16 personer pr. hold, 6-8 gange årligt
- Salg af vin i vingårdens gårdbutik i åbningstiden, p.t. planlagt til fredag imellem kl. 15-18
- Salg af vin på glas i forbindelse med undervisning og rundvisninger

Undervisning foregår i en eksisterende bygning (den sydligste af de 4 ”længer”, jf. figur 1) tilknyttet ejendommen Bråbyvej 56. Der er lagt stor vægt på, at vinparceller er anlagt i et bælte ud fra naboejendomme, så gæster holder til på den anden side af ejendommen (mod Vestre Ringvej), idet det giver mindst mulig gene for naboer.

Gårdbutikken ligger i samme bygning og der vil umiddelbart være en åbningstid på ca. 3 timer om ugen, pt. planlagt til fredage imellem 15-18. Butikken vil ligeledes være åben for salg i forbindelse med undervisning og rundvisninger og efter aftale med vinbonden.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af ejendommen, ønskes der ikke at opføre nye bygninger, da de eksisterende bygninger udnyttes til det ansøgte.

Nuværende indkørsel kan rumme ca. 14 biler. Der er i landzonetilladelsen stillet vilkår om, at parkeringen holdes på egen grund.

Foruden landzonetilladelse, kræver projektet også udskænkningstilladelse fra Sydsjælland og Lolland-Falsters Politi. Sagen om udskænkningstilladelsen afventer nærværende landzonetilladelse inden den kan behandles af Sydsjælland og Lolland-Falsters Politi.



Figur 1 – Ejendommen ses markeret med turkisblå. Undervisningslokalet og gårdbutikkens bygning er markeret med en sort ring.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 19523 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 204 m² fritliggende enfamiliehus
- Bygning 2: 87 m² udhus med 50 m² tagetageareal
- Bygning 3: 46 m² udhus
- Bygning 4: 38 m² udhus
- Bygning 5: 12 m² udhus

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 65 - FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED SØNDERMARKEN/BRÅBYVEJ.

Ejendommen ligger indenfor delområde VI, hvor der gælder følgende:

- *”3.4 Område VI udlægges til boligformål. Retningslinier for udstykning og veje skal fastlægges i en senere lokalplan indenfor rammerne af nærværende plan. Nye ejendomme skal have vejadgang via de i lokalplanen skitserede veje til Søndermarken. Eksisterende erhverv på ejendommen kan fortsætte indenfor rammerne af de eksisterende bygninger.”*

Derudover findes følgende udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.
- Beskyttet naturtype (sø).

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at ændringen af anvendelsen af bygningen til undervisning, møder og salg af vin, er i overensstemmelse med lokalplanen.

Faxe Kommune vurderer, at etablering af netop disse aktiviteter i bygningen, er en naturlig forlængelse af det lovligt eksisterende landbrugserhverv, som er vindyrkning.

At området på sigt skal blive til byzone, vurderes ikke at komme i vejen for, at drive det eksisterende lovlige landbrugserhverv med tilhørende aktiviteter og faciliteter, og undervisning/gårdbutik indenfor eksisterende bygningsrammer.

Da ejendommen ligger i landzonen, vurderes det dog, at den ændret anvendelse af ejendommens bygning 4 fra udhus til erhvervsbygning, kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1.

Dette begrundes med, at der – udover egne produkter – også ønskes at sælge/udskænke produkter fra andre producenter. Derved er der ikke tale om et klassisk stalddørssalg, som ellers ville være undtaget fra krav om landzonetilladelse.

Langs ejendommens nord- og vestlige skel er der placeret et jord- og stendige. Diget må ikke uden forudgående dispensation beskadiges eller ændres.

I den nordlige del af ejendommens havneareal er der en beskyttet sø. Ved søgning på arter.dk, er der ikke identificeret nogle bilag IV arter i søen. En ændret anvendelse af ejendommens bygning 4, samt periodiske rundvisninger vurderes ikke at have negativ indvirkning på søens tilstand.

Det nærmeste Natura 2000 område er søerne ved Bregentved og Gisselfeld. Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. De to af søerne (Torup Sø og Ulse Sø) er beliggende ca. 2 km nordøst fra projektet. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel.

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 ikke, at der er landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn som taler afgørende imod en tilladelse til den ændrede anvendelse af bygningen, samt rundvisninger på vingården. Dette begrundes med, at aktiviteterne indrettes i eksisterende bygninger, og at de udendørs rundvisninger ikke vurderes at kunne medføre urimelige nabogener eller være en markant ændret anvendelse af arealet, fra den vindyrkning der foregår i dag.

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.

Forhold du skal være opmærksom på

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. 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.