



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 28. august 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-140-24

Landzonetilladelse til statusændring fra daginstitution til beboelse

Ejendommen: Matr.nr. 14e, V. Egede By, V. Egede
Beliggende: Denderupvej 28, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 21. juni 2024 modtaget din ansøgning om at ændret anvendelse fra daginstitution til beboelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændret anvendelse fra daginstitution til beboelse.

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 28. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. september 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

Du har den 21. juni 2024 ansøgt om ændret anvendelse af ejendommen Denderupvej 28, 4690 Haslev. Ejendommen er registeret som daginstitution.

Af Faxe Kommunes byggesagsarkiv fremgår det, at der den 10. juli 1998 blev givet landzonetilladelse efter planloven § 35, stk. 1, til at ejendommens anvendelse ændres fra beboelse til læhus til børn på skovtur. Forinden havde ejendommen i mange år stået tom og ubenyttet.

I forbindelse med ansøgning om ændring af anvendelsen, søger du også om at få registeret allerede indrettet areal. Såfremt der opnås byggetilladelse til dette vil areal ændres fra 60 m² til 113 m² boligareal.

I landzonen kan et helårshus til- og ombygges, så længe husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², uden at der kræves landzonetilladelse jf. planloven §36, stk. 1, nr. 10. Udvidelsen af arealet vil derfor ikke blive behandlet i landzonetilladelsen.



Figur: Ejendommens placering på grunden markeret med bygning 1

Ejendommen skal fremadrettet anvendes til udlejning.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på ca. 2.010 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Daginstitution på 60 m²
- Bygning 2: Udhus på 29 m²

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

Derudover findes der følgende andre 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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M2 skal beskyttes. Det kuperede landskab, der dels træder ud som et højereliggende bakke- og dalslandskab, dels rummer store skovområder, byder på væsentlige landskabsoplevelser. Også her er herregårdspræget tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udskæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. Skovens afgrænsning mod nordøst markerer det markante bakke- og dalslandskab og skal så vidt muligt bevares.

Spredt bebyggelse skal undgås og eventuelle nye landbrugsbygninger bør placeres, så de indpasses i terrænet og evt. afskærmes med beplantning.

Faxe Kommunes vurdering

I landzone må der ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Den ændret anvendelse af ejendommen kræver derfor landzonetilladelse.

Ejendommen er beliggende i et område, der er i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Landskabet har en særlig karakter og rummer særlig oplevelser, som ønskes at bevares.

Den ændrede anvendelse vil ikke medføre ændringer af bebyggelsen på bygning 1, hvorfor Faxe Kommune vurderer at det landskabelig indtryk ikke vil påvirkes yderligere.

Område er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget med økologiske forbindelser, som er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Det konkrete projekt er beliggende i en afgrænset have og medføre ikke ny bebyggelse. Faxe Kommune vurderer, at den ændrede anvendelse ikke vil påvirke de økologiske forbindelser i området.

Området er også udpeget som et Højland i et større sammenhængende landskab, hvor det er væsentligt, at udsigtskiler friholdes. Da ejendommen ligger inde i en skov og ikke ændrer indvirkning på landskabet vil omregistreringen ikke påvirke sammenhængende i landskabet.

6 meter nord for ejendommen ligger der et beskyttet sten- og jorddige. Dette jord- og stendige må ikke beskadiges.

Faxe Kommune vurderer at der ikke er landskabelige eller planmæssige forhold, der taler imod statusændringen til helårsbolig.

Natura 2000

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld." Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel. Dette område er særlig udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i områdets søer. To af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, er desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Natura 2000 området er beliggende ca. 4 km nordøst for projektområdet.

Faxe Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagende på grund af projektets meget lokale påvirkning og afstanden til Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Ifølge arter.dk er der observeret bilag IV arter cirka 700 meter syd for ejendommen. Her er der observeret springfrø.

Springfrø

Springfrøen er en slank padde med lange bagben og et fladt hoved. Ryggens farve varierer mellem beige, rødbrun og teglrød med få eller mange mørke pletter. Med sine lange bagben er springfrøen formidabel til at springe højt.

Springfrøen foretrækker at opholde sig i lysåbne områder i løvskov. De kan også findes på græsmarker, i skovbryn og i haver. Frøerne forlader deres vandhuller og trækker op på land i juli. Springfrøerne foretrækker områder med relativt tør jord, og derfor vandrer de ofte 100-700 meter væk fra ynglehullerne. Overvintringen foregår på land, og i oktober går frøerne i dvale indtil næste forår.

Da bebyggelsen ikke ændrer karakter på grund af omregistreringen, vurderer Faxe Kommune, at projektet ikke vil have en negativ indvirkning på bilag IV arten.

Der er ikke registreret nogle fund af flagermus i det nærliggende område omkring ejendommen. Det er dog Faxe Kommunes vurdering, at der med stor sandsynlighed findes flagermus i den omkringliggende skov. Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, hvor de primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen. Derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. Flagermus fouragerer primært langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn. Da der ikke sker ændringer af potentielle yngle- eller rasteområder, er det Faxe Kommunes vurdering at der ikke vil ske en forringelse af den økologiske funktionalitet i området.

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 i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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.

Omregistrering af arealet til beboelses kan medfører et behov for nyopførelse af udhusareal. Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse kan opføres uden landzonetilladelse jf. § 36, stk. 1. Der kan normalt meddeles landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
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.