



Kopi – Original er sendt til ansøger/ejer

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

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 1. august 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-117-24

Landzonetilladelse til kvindekrisecenter - Turebyholmvej 10a-b

Ejendommen: Matr.nr. 7, Turebyholm Hgd., Tureby
Beliggende: Turebyholmvej 10A-B, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 20. juni 2024 modtaget din ansøgning om at indrette kvindekrisecenter i eksisterende bygning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette kvindekrisecenter i eksisterende bygning.

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. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. august 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:

- Inden færdigmelding skal der være etableret en spildevandsløsning.
- Parkering skal kunne håndteres på egen grund.
- Hvis antallet af beboere og ansatte forøges eller behandlingsform ændres, skal dette anmeldes til Faxe Kommune for vurdering af, om det kræver fornyet landzonetilladelse.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:
Byggetilladelse fra Faxe Kommunes byggesagsafdeling.*

Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Projektet forudsætter også spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

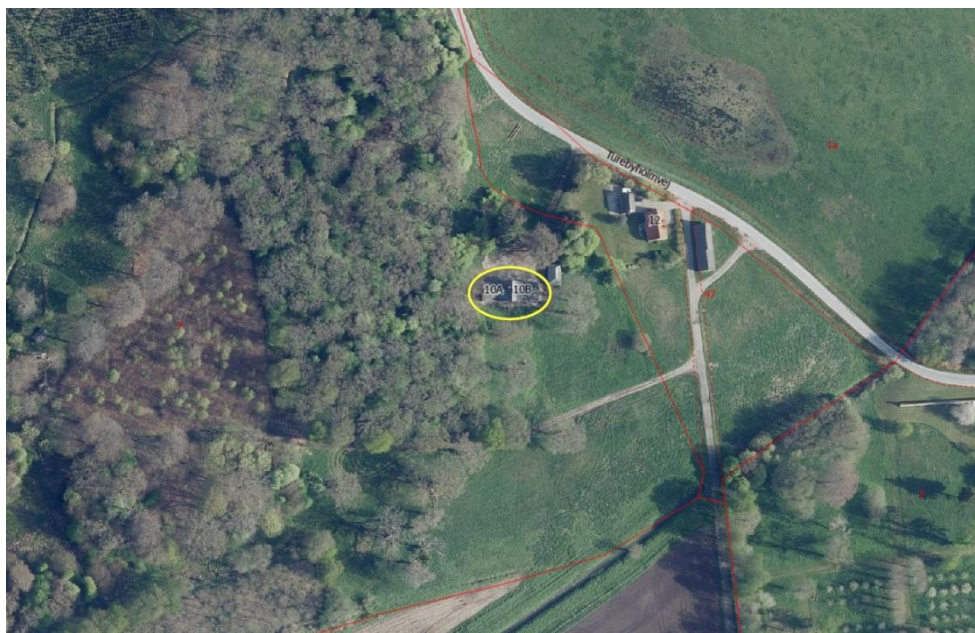
Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning fra Bregentved I/S om, at indrette et kvindekrisecenter i bygning 4 på ovenstående adresse.

Ejendommens bygning 4 er i dag registreret som klubhus i forbindelse med fritid og idræt. Dertil er der registreret, at erhvervsareal anvendes til jagstuer. Der er også registreret 91 m² beboelse i bygningen.

Der er søgt om at indrette bygningen til max 9 voksne beboere. Bygningen indrettes med værelser og ét fælles køkken. Der vil ikke bo børn. Der forventes at være 4-6 medarbejdere på arbejde i dagtimerne alle hverdage, 2-3 medarbejdere på arbejder alle eftermiddage og aftener, både hverdage og weekender, samt én medarbejder på arbejde om natten.

I gennemsnit bor kvinderne på krisecenteret i 6 måneder, men der vil både være længerevarende samt kortere ophold.



Figur 1 - Bygningen der er søgt om at indrette kvindekrisecenter i er markeret i gul ellipse

Ud over den ændrede anvendelse af bygningen, vil der også blive sat 4 ovenlysvinduer i og skorstenene nedlægges, som vist på figuren under:



Figur 2 - Illustration af facade med nye ovenlysvinduer.

Bygningen er bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 2.

Bygningerne med SAVE-værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygning 4 er vurderet bevaringsværdig, da den er en velproportioneret, statelig bygning smukt beliggende i skovbrynet, med kig til herregårdsanlægget og kirken.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 77,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 2: Udhus på 95 m²
- Bygning 4: Klubhus i forbindelse med fritid og idræt på 241 m² med samlet boligareal på 91 m²
- Bygning 5: Carport på 29 m²
- Bygning 6: Udhus på 60 m²
- Bygning 7: Udhus på 72 m²
- Bygning 8: Anden bygning til landbrug på 125 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.
- Eksisterende naturområde. De udpegede naturområder er områder med særlige beskyttelsesinteresser. Det er de, fordi der er mange faktorer, som understøtter biodiversitet og/eller en høj forekomst af arter, der er i risiko for at uddø.
- Skovbyggelinje kastet af skoven Dyrehave. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
- Fredskov.

Ligeledes ligger ejendommen i området 3 - Turebyholm herregårdslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal beskyttes. Herregårdslandskabet omkring Turebyholm fremstår enkelt og med tydelig historisk tidsdybde. Muligheden for at se langt over de store, åbne markflader, markante skovbryn og alléer skal søges bevaret. De mere våde områder omkring Stenkilde Bæk kan med fordel for det landskabelige udtryk afgræsses og på den måde sikre de visuelle værdier på tværs af åløbet. Turebyholm og Tureby Kirke skal fortsat opleves som de centrale bygninger i området, hvilket bl.a. kan sikres ved at bevare allébeplantningen og ikke ændre i vejstrukturen omkring disse bebyggelser

Faxe Kommunes vurdering

Lovgrundlag

I henhold til Planlovens § 35 stk. 1, kræver ændret anvendelse af bestående bebyggelse landzonetilladelse.

Efter hidtidig praksis kræves der landzonetilladelse til etablering af behandlingsinstitutioner, f.eks. som fængselssurrogat eller for stofmisbrugere, alkoholikere eller psykisk syge.

Derimod kræver det ikke nødvendigvis landzonetilladelse at anvende en helårsbolig som socialpædagogisk opholdssted eller bosted. Praksis hviler på det synspunkt, at anvendelse til boligformål omfatter forskellige boformer, herunder f.eks. også bofællesskaber, kollektiver m.v.

Vurderingen af, om landzonetilladelse er nødvendig, afhænger af, om anvendelsen er boligformål (med længerevarende ophold), og om den behandling, der evt. skal foregå, alene er af socialpædagogisk karakter, eller om der skal foregå en egentlig lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling, herunder om personalet alene skal varetage en støttefunktion for beboerne, eller om der skal foregå en egentlig behandling på stedet, f.eks. med sundhedsfagligt personale, som kan medføre en øget aktivitet til og fra ejendommen. Det har f.eks. betydning, hvor mange personer der skal bo på stedet, om stedet skal fungere som skole/arbejdssted, hvor mange ansatte, der arbejder på stedet ad gangen. Udlevering af medicin i sig selv anses ikke for relevant i forhold til landzonereglernes formål.

Faxe Kommune vurderer, at etablering af kvindekrisecenteret er en ændret anvendelse fra klubhus i forbindelse med fritid og idræt på 241 m² med samlet boligareal på 91 m².

Dette er begrundet med, at der er tale om kortvarige ophold på opholdsstedet, med en gennemsnitlig opholdstid på cirka 6 måneder. Dertil vil der være op til 9 beboere, samt 4-6 medarbejdere i dagtimerne, 2-3 i aftentimerne samt nattevagt.

Denne anvendelse vil medføre øget trafik til og fra ejendommen. Den nye anvendelse af ejendommen kan derved ikke sidestilles med normal beboelsesfunktion i form af en stor familie.

Projektet kræver derved landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Ifølge Planklagenævnets praksis anses etablering af opholds- og behandlingssteder for en samfundsmæssig nødvendighed, som der bør meddeles tilladelse til i eksisterende bebyggelse, medmindre placeringen konkret skønnes uhensigtsmæssig.

Ovenlysvinduerne og nedlæggelse af skorstene kræver ikke landzonetilladelse, da der ikke er tale om udvidelse eller opførelse af ny bebyggelse.

Landskabelige forhold

Ejendommens bygning 4 ligger i et område, som er kortlagt som bevaringsværdigt, et eksisterende naturområde, i en fredskov og indenfor skovbyggelinjen.

Faxe Kommune vurderer ikke, at en ændret anvendelse til kvindekrisecenter til op til 9 beboere, vil have en negativ landskabelig påvirkning.

Bygningen benyttes i dag til jagthytte og beboelse. Da der ikke opføres nye bygninger, eller ændres væsentligt på bygningen, vurderer Faxe Kommune ikke, at de landskabelige udpegninger taler imod en tilladelse til det ansøgte. Det ansøgte vil ikke forringe oplevelsen af det bevaringsværdige landskab eller indblikket til skovområdet vest for.

Dertil vil der kun være ét fælleskøkken, hvorved bygningens indre indretning kan sidestilles med en enkelt boligenhed, selvom anvendelsen ikke kan.

Bygning 4 ligger cirka 60 meter fra nærmeste nabobeboelse på Turebyholmvej 12, med bygningsmasse og beplantning imellem. Derudover er der meget langt til nærmeste nabobebyggelse.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, ikke at placeringen konkret skønnes uhensigtsmæssig til den ansøgte anvendelse, og der bør derfor udstedet landzonetilladelse til kvindekrisecenteret.

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 været sendt i naboorientring ved Turebyholmvej 12, 4682 Tureby, 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.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

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

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.