



*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](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 9. september 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-167-24

### **Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra stuehus til skov SFO**

**Ejendommen:** Matr.nr. 1al, St. Spjellerup By, Spjellerup  
**Beliggende:** Spjellerupvej 34, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 3. juli 2024 modtaget din ansøgning om at ændret anvendelse af stuehus til skov SFO.

#### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at Ændret anvendelse fra beboelse til skov SFO.

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 9. september 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. oktober 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
- Læhegnet skal holdes som afskærmende beplantning for ejendommen.
- Det er lodsejers eget ansvar at sikre sig, at bygning ikke er flagermus egned. Dette kan fx gøres ved hjælp fra en konsulent.
- Færdigmelding af kloakken.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Adgangstilladelse fra trafikafdeling. Henvendelse sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40.

## **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune har modtaget din ansøgning om ændret anvendelse fra tidligere stuehus til landbrugsejendommen til skov SFO.

Projektet er løbende blevet tilpasset i sagsbehandlingen og medarbejdere fra Faxe Kommune har i forbindelse med sagsbehandlingen været på besigtigelse af ejendommen.

Spjellerup Friskole oplever en stigning i antallet af tilgang af børn. SFO-børnene befinder sig på nuværende tidspunkt i en barak, som ikke længere er tidsvarene i forhold til det bygningsniveau, som skolen ønsker. Barakken er placeret på Spjellerupvej 33, 4640 Faxe.

I forbindelse med etablering af skov SFO'en vil bygning 1 blive inddraget til køkken, fællesrum, toiletter, mødelokale og hvilerum.

Bygningen står på nuværende tidspunkt i en stand, hvor den ikke kan bruges. I forbindelse med renovering vil der ske en indvendig ombygning af bygning 1, så bygningen bl.a. energioptimeres efter nutidens standarder.

Der vil ikke ske udvidelse af arealet, men dele af facaden vil blive udskiftet med vinduesfacade.



*Figur 1: Facaden efter ombygning. Udvendig vil det kunne ses at der er monteret gavlvindue og skydedør.*

Skov SFO'en vil have åben i tidsrummet 6.15-8.00 og igen 12.00-17.00. Der vil være ca. 70 børn tilknyttet og 4-5 medarbejder til skov SFO'en. Børnene er i alderen 6-16 år.

Når børnene skal til og fra skov SFO'en og skolen, vil det være i følgeskab med en voksen. Derudover har skolen også en skolepatrulje, som vil være behjælpelig. Der vil blive etableret fortov og afskærmende hegn langs Spjellerupvej 33.

#### Parkering:

Arealet vest for gården vil blive etableret til parkeringspladser. Det er det grå areal, fremgår af figur 2. Faxe Kommune har fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at parkering skal håndteres på egen grund. Det vil sige, at hvis det ikke er muligt at holde parkering på egen grund, skal parkeringspladsen udvides, så der er tilstrækkelig plads.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af arealet, skal der også gives en adgangstilladelse fra Faxe Kommunes trafikafdeling.



Figur 2: Situationsplan over matriklen

#### Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 7990 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 165 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Ko- og svinestald på 420 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Ladebygning på 180 m<sup>2</sup>

- Bygning 4: Maskinhus på 200 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Staldbygning til svinehold på 50 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Staldbygning til fjerkræhold på 90 m<sup>2</sup>

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Spjellerup Friskole er omfattet af lokalplan 400-19 som omhandler matr.nr. 1b St. Spjellerup By.

Matrikel nr. 1a1 er i landzonen, hvor der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer jf. planloven § 35, stk. 1.

Den ændret anvendelse af stuehuset til skov SFO kræver derfor landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk.1.

Ejendommen er beliggende i et område, som i Kommuneplanen 2021 er udpeget som et værdifuldt landbrugsområde. Da skov SFO'en etableres i en allerede etableret bygning, vurderer Faxe Kommune, at denne udpegning ikke tilsidesættes.

Skov SFO'en etableres i et område, som i landskabskarakteranalyse skal vedligeholdes. Faxe Kommune har derfor i vurderingen lagt vægt på, at etableringen af skov SFO'en ikke kræver opførsel af ny bebyggelse, samt at læhegnet forsat bevares, hvorfor ejendommens landskabelige aftryk ikke ændre sig fra det nuværende. Der er derfor ingen landskabelige interesser, der taler imod landzonetilladelsen til skov SFO.

I forbindelse med sagsbehandlingen har Faxe Kommune vurderet, at etableringen af skov SFO'en ikke giver yderligere nabogener, da området allerede i dag er vandt til den aktivitet, som der er afledt af Spjellerups Friskole. Den nærmeste nabo er ca. 120 meter vest for ejendommen.

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. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende ca. 500 meter syd for ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter ca. 1 km syd og ca. 850 meter øst for projektet området i Vemmetofte Skoven. Her er der observeret Springfrø, Stor Vandsalamander, Natlyssværmer, Herorandøje, og Eremit. Grundet afstanden til bilag IV arterne og at bygningsmassen ikke udvides vurderes det at bilag IV arterne habitat ikke påvirkes negativt.

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.

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](http://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.