



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: 10. oktober 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-170-24

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra hoteldrift til bosted med otte beboere.

Lovliggørende landzonetilladelse til 9 m² havepavillon.

Ejendommen: Matr.nr. 10, Ulse By, Ulse
Beliggende: Ny Ulsevej 17, Olstrup, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 8. juli 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse af ejendommen fra hoteldrift til bosted med otte beboere.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændret anvendelse af ejendommen fra hoteldrift til bosted med otte beboere.

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 10. oktober 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. november 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:

Ændret anvendelse til bosted:

- Faxe Kommunen skal orienteres, hvis der sker ændringer i beboergruppen, behandlingsform samt antal ansatte med daglig gang på bostedet, så Faxe Kommune kan vurdere, om dette kræver en fornyet behandling af landzonetilladelsen.
- Parkering skal foregå på egen grund.
- Ingen af de otte værelser må omdannes til selvstændige boliger.

- Når ejendommen ikke længere tjener som bosted, skal de otte tekøkkenerne nedtaget. Dette skal dokumenteres og sker uden omkostninger for Faxe Kommune.
- Ejendommens 40 PE-anlæg skal færdigmeldes til Faxe Kommunes Spildevandsafdeling. Henvendelse vedrørende dette kan rettes til Spildevandsafdelingen, tlf.: 56203062.
- Landzonetilladelsen tinglyses på ejendommen for ejers regning.

Havepavillon:

- Havearealet må ikke ændres således at havepavillonen ikke længere indgår som en integreret del af havearealet.

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

Ansøgning om ændret anvendelse:

Du har den 8. juli 2024 søgt om, at ændre ejendommens anvendelse fra hoteldrift til bosted for otte beboere med længerevarende ophold jf. servicelovens § 108.

På bostedet vil der udelukkende være socialpædagogisk behandling og det forventes at der vil være otte pædagoger, en daglig leder, en servicemedarbejder og en sygeplejerske i dagtimerne, samt to vågne nattevagter.

Der vil ikke ske en udvidelse af det bebyggede areal. I bygning 1 er der allerede etableret fire lejligheder med tekøkken og badeværelse. Disse vil forblive uændret.

Bygning 2 vil indvendigt blive ombygget, hvor fire badeværelser nedlægges og ombygges til fire tekøkkener, således er der er fire lejligheder.

Under bilag ses begge bygningers plantegninger.

Trafikaleforhold:

Der vil i dagtimerne være cirka ti bilerne på ejendommen og to biler i nattetimerne. Derudover vil der være to minibusser. Jf. figur 1 er der gode parkeringsforhold på ejendommen.

Faxe Kommune har i den forbindelse vurderet, at den ændret anvendelse af ejendommen ikke vil kræve en ændret adgangstilladelse til ejendommen.

Havepavillonen:

I forbindelse med sagsbehandling blev det konstateret, at der i 2020 er opført en havepavillon. I forbindelse med sagsbehandlingen lovliggøres havepavillonen også.

Havepavillonen måler 2.6 meter højt og 3.38 meter bred på begge sider. Den er placeret i det afgrænset haveareal som vist på figur 1. Havepavillon er placeret ca. 28 meter vest for bygning 1.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på ca. 7472 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 414 m² hotel
- Bygning 2: 299 m² hotel



Figur 1: Luftfoto af ejendommen med bygningsnummer. Indretning af bostedet sker i bygning 1 og 2. Mellem bygning 1 og 2, samt sydvest for bygning 2 ses parkeringsforholdene. Havepavillonen er placeret i det vestlige hjørne af havearealet, markeret med blå cirkel.

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

- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Fuglebeskyttelsesområdet F101 Søer ved Bregentved og Gisselfeld. Formålet med fuglebeskyttelsesområderne er at opretholde og sikre levesteder, der er blevet forringet eller er direkte truede. Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte fuglearter, der enten er sjældne, truede eller følsomme over for ændringer af levesteder - eller som regelmæssigt gæster Danmark for at fælde fjer, raste under træk eller overvintre. Fuglebeskyttelsesområderne er udpeget på grundlag af EU's fuglebeskyttelsesdirektiv.
- Skovbyggelinje kastet af skoven Bregnemade Skov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M1 skal beskyttes. Herregårdslandskabets store marker og gamle træer i markante skovbryn kombineret med det storbakkede dødisterræn og de mange søer gør, at landskabet fremstår oplevelsesrigt og særligt karakteristisk. Den historiske dybde i landskabet fornemmes og derfor er delområdet sårbart over for tilføjelse af nye landskabslementer. Den karakteristiske bebyggelse, der historisk og arkitektonisk er knyttet til de to godser bør bevares med samme udtryk, da det sammenhængende præg medvirker til landskabsoplevelsen. Samtidig er det karakteristisk, at der – ud over landsbyerne i den østlige del – kun er sparsom spredt bebyggelse i området. Dette bør ligeledes bevares ved at undgå ny spredt bebyggelse.

Faxe Kommunes vurdering

Landskabelig vurdering af anvendelsesændringen

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planloven § 35. stk. 1.

I dette tilfælde kræver indretning af bostedet landzonetilladelse, da der sker en ændring i anvendelse af ejendommen fra hoteldrift til bosted.

Ifølge Planklagenævnets praksis anses etablering af opholds- og behandlingssteder for en samfundsmæssig nødvendighed, som der bør meddeles tilladelse til, medmindre placeringen vurderes som uhensigtsmæssig. Ved vurdering af, om placeringen er uhensigtsmæssig, lægges der blandt andet lagt vægt på institutionens størrelse og ejendommens placering i forhold til tættere bebygget område.

I dette tilfælde ligger ejendommen afsides, da der er cirka 400 meter til nærmeste nabo mod sydvest. Faxe Kommune vurderer derfor, at indretningen af bostedet ikke vil påvirke de omkringliggende naboer.

Endvidere har Faxe Kommune i sin vurdering lagt vægt på følgende:

- Der foregår ingen lægelig eller medicinsk behandling men udelukkende socialpædagogisk arbejde.
- Der er tale om socialpædagogisk arbejde, for borgere med et højt støttebehov.
- Der er tale om et døgntilbud.
- Der er tale om et permanent botilbud til borgeren.
- Der ikke sker udvidelse af bebyggelsen.
- Indretning af bosted kan sidestilles med et almindeligt boligformål i henhold til Planklagenævnets praksis for mindre bosteder med op til otte beboere.

Ejendommen er beliggende i et område, der i landskabskarakteranalyse er klassificeret som særligt bevaringsværdigt og skal beskyttes. Da ejendommen desuden ligger højt i terrænet, har Faxe Kommune lagt vægt på, at anvendelsesændringen ikke påvirker ejendommens landskabelige aftryk. Faxe Kommune vurderer, at tilladelsen til det ansøgt ikke er i strid med områdets karaktertræk for Herregårdslandskabet eller landskabskarakteren generelt.

Området er et særligt bevaringsværdigt landskab på grund af dets unikke karakter, som bør beskyttes. Ejendommen ligger højt i terrænet og er synlig på afstand, især fra nord. Derfor har Faxe Kommune lagt vægt på, at ejendommens udtryk og bygningsmasse ikke ændres, så dens landskabelig præg bevares.

Ejendommen er beliggende i et område udpeget som værdifuldt landbrugsområde og med potentiel ny natur. Da der tale om en ændret anvendelse af allerede etableret bebyggelse med haveanlæg, vurderer Faxe Kommen, at disse udpegninger ikke tilsidesættes.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området udpeget som uønsket for skovrejsning. Da projektet ikke omhandler etablering af skov, tilsidesættes denne udpegning ikke.

Ejendommen ligger mellem to store søer, Sø Torup Sø og Ulse Sø, begge indenfor en radius af 300 meter fra ejendommen. Området er udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i søerne og som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Da ejendommen tidligere har været anvendt som hotel, vurderer Faxe Kommune, at den ændrede anvendelse ikke medføre en mere intensiv brug af ejendommen, som vil kunne påvirke fuglebeskyttelsesområdet.

Ejendommen er ligger inden for skovbyggelinjen, som kastes af Bregnemade Skov, der ligger nord for ejendommen. I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af

landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Landskabelig vurdering af havepavillon

Der kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Ifølge lovbemærkningerne vil kravet om tilknytning som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er cirka 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet. I dette tilfælde er havepavillonen beliggende cirka 28 meter fra ejendommens hovedhus (bygning 1), men inden for det afgrænsede haveareal.

Faxe Kommune vurderer, at en lovliggørende tilladelse til havepavillonen ikke vil tilsidesætte de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. Det skyldes, at der er tale om en bygning, der naturligt hører i en have, at pavillonen har en beskeden størrelse og højde, samt at den er placeret inden for ejendommens øvrige haveareal. Haven har en passende størrelse, der er proportional med ejendommens bygningsmasse, og er veldefineret og afgrænset.

Faxe Kommune har fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at det omkringliggende haveareal skal bevares, således at havepavillonen forbliver en integreret del af havearealet.

Natura2000 og bilag IV-arter

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. Ejendommen er beliggende i dette Natura 2000 område.

Af søgning på arter.dk, fremgår det også at der i området er flere bilag IV arter. I en omkreds af 500 meter er der observeret flere forskellige flagermusarter.

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.

Der er flere store søer tæt ved ejendommen. Da projektet ikke omhandler ændring af bebyggelse eller fældning af træer, risikerer det ikke at påvirke flagermusenes ledelinjer. Det vurderes, at indretningen af bostedet ikke vil have en negativ indvirkning på flagermusenes yngle- eller rasteområder.

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.

Opsummering

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte bosted med otte beboere, da der ikke er nogle landskabelige hensyn der taler imod. Lejlighederne til bostedets beboere indrettes inden for bygningsrammerne, uden væsentlige udvendige til-/ombygninger. Derudover vil det blive tinglyst på ejendommen, at de individuelle lejligheder ikke må kunne anvendes som selvstændige boliger og hvis bygningerne på et senere tidspunkt ikke længere skal anvendes til bosted, skal køkkenerne nedtages.

Derudover vurderer Faxe Kommune, at der ikke er nogen landskabelig hensyn der taler imod en lovliggørende landzonetilladelse til havepavillonen.

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 og bruger af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at der ikke kan forventes, at opnås landzonetilladelse til udvidelse eller opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til bostedet.

Hvis projektet opnår byggetilladelse, vil den fremtidige anvendelseskode for ejendommen være 160: Boligbygning til døgninstitution. Det skal bemærkes, at ejendommen kun må anvendes til bosted på ovenstående vilkår, og der ikke foreligger en tilladelse til institution.

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

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

Bilag:



Figuren viser bygnings 1 nuværende plantegning som forbliver uændret.

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.