



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 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 16. april 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-41-25

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af tiloversblevne landbrugsbygninger til skov SFO

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

Faxe Kommune har den 31. januar 2025 modtaget din ansøgning om at ændret anvendelse af tiloversblevne landbrugsbygning til skov SFO.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ændret anvendelse af tiloversblevne landbrugsbygning til skov SFO, multisal, opbevaring og træværksted 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 16. april 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. maj 2025. 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 skal kunne håndteres på egen grund
- Det er lodsejers eget ansvar at sikre sig, at bygning ikke er flagermus egnet. 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:

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

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

Redegørelse for sagen

I 2001 blev lokalplanen 400-19 udarbejdet for den kommunale Spjellerup Friskole. Denne lokalplan omhandler matr. 1ab.

I 2009 var der dialog om lukning af Spjellerup-Smerup skole, hvorfor en gruppe forældre valgt at købe skolen og stifte Spjellerup Friskole på Spjellerupvej 33, 4640 Faxe. Skolen har løbende været i vækst og udvikling, for blandt andet i 2022 at købe ejendommen overfor – Spjellerupvej 34, 4640 Faxe.

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.

Spjellerup Friskole har den 3. juli 2024 ansøgt om at ændre Spjellerupvejs 34s hovedhus til skov SFO. Faxe Kommune udstedet landzonetilladelse til ændringen den 9. september 2024.

Spjellerup Friskole har efterfølgende ansøgt om at indrettet skov SFO ejendommens tiloversblevne landbrugsbygninger og har samtidige tilbagekaldt landzonetilladelse, der er udstedet den 9. september 2024.

Ved denne ansøgning ønsker skolen at udnytte den eksisterende bygningsmasse på Spjellerupvej 34, 4640 Faxe. Konkret ansøges der om, at:

- Bygning 2 indrettes som skov-SFO med stuer, toilet- og garderobefaciliteter. Markeret med gult på figur 1.
- Bygning 3 indrettes som multihal. Markeret med rødt på figur 1.
- Bygning 4 anvendes til aflåst opbevaring og træværksted. Markeret med grønt på figur 1.

Bygningen 2 står i dag tom, mens bygning 3 og 4 anvendes til opbevaring af skolens materialer.



Figur 1: Viser ejendommens bygningsmasse og bygningen der ændres til skov SFO er markeret med gult, multisalen er markeret med grønt mens opbevaring og træværksted er markeret med grønt.

Der vil ikke ske nogen udvidelse af arealet, og bygningens dimensioner forbliver uændrede. I facaden bevares de eksisterende porte, idet der indsættes vinduer i de nuværende porthuller. På sydfacaden af bygning 4 etableres der desuden flere vinduer. Derudover vil der blive isat en enkel dør. På de øvrige facader udskiftes vinduer og døre for at leve op til gældende bygningsreglement og sikre energioptimering, jf. figur 2, 3 og 4.



Figur 2: Bygning 2 set fra sydvest efter facaderenovering.



Figur 3: Bygning 2 set fra nord og vest efter facaderenovering. Billede til venstre ses en mindre del af bygning 3 fra vest.



Figur 4: Bygning 3 og gavlen på bygning 4 set fra vest.

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 5. 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 5: Viser bygningsmassen og parkeringsarealet med målforhold.

Sydvest for bygning 2 ligger en tidligere møddingsplads. Ansøger har oplyst, at møddingspladsen vil blive nedlagt, og at der i stedet etableres en græsplæne.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 7.990 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 165 m²
- Bygning 2: Ko- og svinestald på 420 m²
- Bygning 3: Ladebygning på 180 m²
- Bygning 4: Maskinhus på 200 m²
- Bygning 5: Staldbygning til svinehold på 50 m²
- Bygning 6: Staldbygning til fjerkræhold på 90 m²

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

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

Der findes flere udtagelsesbestemmelser til denne hovedregel, herunder planloven § 37, stk. 1, om nyttiggørelse af eksisterende bygningsmasse:

”Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,*
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og*
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.”*

Bestemmelsen omhandler tidligere erhvervsmæssigt nødvendige landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Dette er typisk tilfældet, hvis bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid, f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift, som der er sket på den konkrete ejendom.

Faxe Kommune har vurderet, at det konkrete projekt ikke falder ind under undtagelsesbestemmelserne i planloven § 37, stk. 1. Kommune har dog i sagsbehandlingen taget udgangspunkt i ”Vejledning om landzoneadministration” vedrørende ibrugtagning af overflødiggjort landbrugsbygninger jf. § planloven 37, stk. 1.

Faxe Kommune har ved vurderingen lagt vægt på, at skov SFO'en, multisalen, opbevaring og træværkstedet etableres inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, uden at der sker en væsentlig om- eller tilbygning. Dette muliggør en udnyttelse af den eksisterende bygningsmæssige værdi på ejendommen.

Kravet om, at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der gennemføres de nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen af skov SFO'en, multisalen og træværkstedet.

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

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

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:

- Østsjælland 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.