



Dette er en kopi af afgørelsen som er sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 13. oktober 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-39-22

Landzonetilladelse botilbud Levetoftevej 2A

Ejendommen: Matr.nr. 15g Haslev, Haslev By
Beliggende: Levetoftevej 2A, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 18. maj 2022 modtaget din ansøgning om at indrette bosted for op til 7 beboere med handicap på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at bosted for op til 7 beboere med handicap.

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 13. oktober 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 10. november 2022. 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. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Redegørelse for sagen

Der er den 18. maj 2022 ansøgt om at indrette et bosted på ovenstående ejendom til 7 borgere med handicap.

På bostedet vil der udelukkende være socialpædagogisk behandling og det forventes at der vil være 7-8 pædagoger i dagtimerne når bostedet er fyldt, og 2-3 pædagoger i nattetimerne.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 23728 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 106 m² med samlet boligareal på 183 m².
- Bygning 2: Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning på 177 m².
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 228 m².
- Bygning 4: Garage på 68 m².
- Bygning 5: Udhus på 26 m².
- Bygning 6: Garage på 75 m².
- Bygning 7: Drivhus på 7 m².

Ejendommens bygninger ønskes ændret til at blive indrettet som følgende: Bygning B2 (ferielejligheder) ønskes indrettet til to lejligheder til beboere. Bygning B3 (landbrugsbygning) ønskes ombygget til tre lejligheder til beboere.

Bygning B4 (garage) ønskes ombygget til to lejligheder til beboere.

Bygning B1 (stuehus) ønskes ombygget til brug for personale og som fællesrum

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.
- Inden for skovbyggelinjen.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg.

Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes.



Figur 1 - Luftfoto af ejendommen med bygningsnumre

Faxe Kommunes vurdering

Planklagenævnet har anlagt den praksis, at etableringen af egentlige behandlingsinstitutioner kræver landzonetilladelse eller dispensation fra en lokalplan/byplanvedtægtsbestemmelse om anvendelse til boligformål. Derimod kræver socialpædagogiske opholdssteder, der etableres som mindre enheder for et begrænset antal personer, efter praksis kun dispensation, hvis der foreligger en ændret anvendelse af den pågældende ejendom, der er relevant i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage.

Ved vurderingen af, om dispensation er nødvendig, lægges der vægt på, om det er hovedformålet, at stedet skal fungere som bolig (med længerevarende ophold), og om den behandling, der skal foregå, alene er af socialpædagogisk karakter, eller om der skal foregå en egentlig lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling. Der lægges også vægt på, hvor mange personer, der skal bo på stedet, og på om stedet skal fungere som skole/arbejdssted.

I dette tilfælde kræves indretning af bostedet landzonetilladelse, da der sker en ændret anvendelse af en del af ejendommens bebyggelse som ikke er til boligformål.

Det fremgår af Planklagenævnets praksis, at etablering af opholds- og behandlingssteder er en samfundsmæssig nødvendighed, som der bør meddeles tilladelse til, medmindre placeringen konkret skønnes uhensigtsmæssig. Ved vurdering af, om placeringen er uhensigtsmæssig, har nævnet bl.a. lagt vægt på institutionens størrelse og om ejendommen er beliggende i tættere bebygget område.

Faxe Kommune vurderer at der kan gives tilladelse til det ansøgte bosted, da der ikke er landskabelige hensyn der taler imod.

Lejlighederne til bostedets beboere ønskes indrettet inden for bygningsrammerne, uden væsentlige udvendige til-/ombygninger.

Dertil vil det blive tinglyst på ejendommen, at de individuelle lejligheder ikke må kunne anvendes som selvstændige boliger hvis bygningerne på et senere tidspunkt ikke skal anvendes til bosted længere. Dette indebærer at de ikke har selvstændigt køkken.

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 i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

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 af ejendommen**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**

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 NEM-ID. 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.