



*Kopi – original sendt til ejer*

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 01. juli 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-22448-21

## Landzonetilladelse til indretning af 19 lejligheder i et gammelt hospital

**Ejendommen:** Matr.nr. 10c, St. Spjellerup By, Spjellerup

**Beliggende:** Spjellerupvej 1, 4653 Karise

Du har den 11. november 2021 søgt om landzonetilladelse til at indrette 19 lejligheder i det gamle hospital i St. Spjellerup på ovenstående adresse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indrette 19 lejligheder i det gamle hospital i st. Spjellerup.

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. juli 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. juli 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- *Parkering skal kunne håndteres på egen grund. Faxe Kommune stiller krav om 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed.*

Bemærk: Dette er kun en tilladelse efter planloven. Der skal fortsat opnås:

- *Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.*
- *Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62*
- *Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40*

*Byggetilladelsen og spildevandstilladelse er ikke ansøgt. Byggetilladelsen skal søges via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).*

*Adgangstilladelsen er givet d. 8. juni 2022.*

### **Redegørelse for sagen**

Der er ansøgt om at indrette 19 lejligheder i det gamle hospital i St. Spjellerup, opført i 1883 (bygning 1 på BBR). Bygningen har tidligere fungeret som hospital, skole og alderdomshjem, og i dag er der 14 boliger.

I landsbyanalysen for St. Spjellerup står der om bygningen:

*Det gamle hospital ligger helt ud mod vejen og sammen med arkitekturen og bygningens størrelse fremstår hospitalet dominerende. [...]Hospitalet er dog en del af fortællingen om livet i landområderne og bør bevares.*

De ansøgte 19 lejligheder har en størrelse mellem 50 og 110 m<sup>2</sup>.

Lejlighederne indrettes i hovedhuset, og der indrettes således ikke boliger i baghuset.

Lejlighederne indrettes med vertikalt lejlighedsskel, og den i dag uudnyttede tagetage tages i brug til bolig.

Facaden er i røde tegl og har pudsede bånd omkring vinduer og døre, og horisontale bånd i facadens længderetning. Der er skiffertag og en sokkel af store kampesten, som begge bevares.

Der sættes ovenlysvinduer i taget, og de forsøges bedst muligt at følge rytmen, som de nuværende vinduer i stueetagen har.

Der etableres 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed. Parkeringspladserne etableres på arealerne øst og vest for bygningen. Dvs. der etableres en ny indgang til grunden, hvor der i dag er et busstoppested.

Skorstene er i dårlig stand, men forsøges bevaret på hovedhuset, som minimum.

Der etableres et fælles gårdrum mellem bygningernes længer. Det er også herfra indgang til boligerne sker, med undtagelse af to lejligheder. De to boliger får indgang ad den vestlige længes vestfacade, og den østlige længes østfacade.

Bygningen er særegen for Store Spjellerup, men er ikke registreret som bevaringsværdig. Save-vurderingerne er lavet i kommunens landsbyer, hvis der på et tidspunkt har været ansøgt om midler fra landsbypuljen. Der har

ikke været ansøgt om midler fra landsbypuljen på denne bygning, hvorfor der ikke er lavet en SAVE-vurdering. Var der lavet en SAVE-vurdering, ville bygningen være vurderet bevaringsværdig.

Ejendommen er en samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 3172 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – række-, kæde-, klyngehus, på 847 m<sup>2</sup>, opført i 1883
- Bygning 2 – udhus på 86 m<sup>2</sup>, opført i 1883.

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

- En del af den afgrænsede landsby Store Spjellerup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur. For denne landsby gælder særligt at områdets byggeskik bør respekteres ved nyopførelser og renoveringer. Beplantningen i området omkring og nord for kirken er - sammen med de omkringliggende græsarealer og de store grønne arealer mellem bebyggelsen langs Vemmetoftevej og Lægårdsvej - med til at bibringe byen et særpræg, som bør bevares.

På ejendommen findes en kirkebyggelinje på 300 meter kastet af Spjellerup Kirke, samt en fredning, som omhandler byggehøjde på nye bygninger på matriklen.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område ”7 – Stevns Ådal og morænelandskab – delområde M1”. For dette område gælder særligt at delområdet skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Etablering af yderligere lejligheder i en bygning kræver en landzonetilladelse, da det medfører en ændret anvendelse af det beståede miljø. Kommunen kan dog meddele landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i bestående bygninger, såfremt de er egnede til formålet. Formålet er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne.

I kommuneplanen 2021 står der om afgrænsede landsbyer:  
*Afgrænsede landsbyer bør understøttes og udvikles på baggrund af de eksisterende bygningsmæssige, fysiske og sociale værdier, bl.a. ved bibeholdelse af bygninger som kan fungere som historiske og arkitektoniske støttepunkter.*

Det gamle hospital er en vigtig bygning i landsbyen og har en særlig arkitektur. Ved at indrette 19 lejligheder, sikrer man at bygningen kan bibeholdes og bringes i spil på en fornuftig og tidssvarende måde og samtidig understøtte lokalsamfundet og bosætning i landsbyen.

Indretningen af lejligheder og renoveringen vil ske med respekt for den nuværende arkitektur. Ved at bevare skorstene og etablere indgang til lejlighederne på indersiden, sikrer man at bygningens ydre ud mod vejen bevares bedst muligt.

Da der er tale om en indretning af lejligheder i eksisterende bygning vil det ansøgte projekt ikke være i strid med forhold, som kirkebyggelinjen varetager. Projektet vil heller ikke være i strid med den gamle fredning, der omhandler byggehøjde.

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

### **Forhold du skal være opmærksom på**

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på [faxe@museerne.dk](mailto:faxe@museerne.dk). Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

**Nanna Moesgaard**

Landzonesagsbehandler

### **En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

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

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</sup>. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://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.

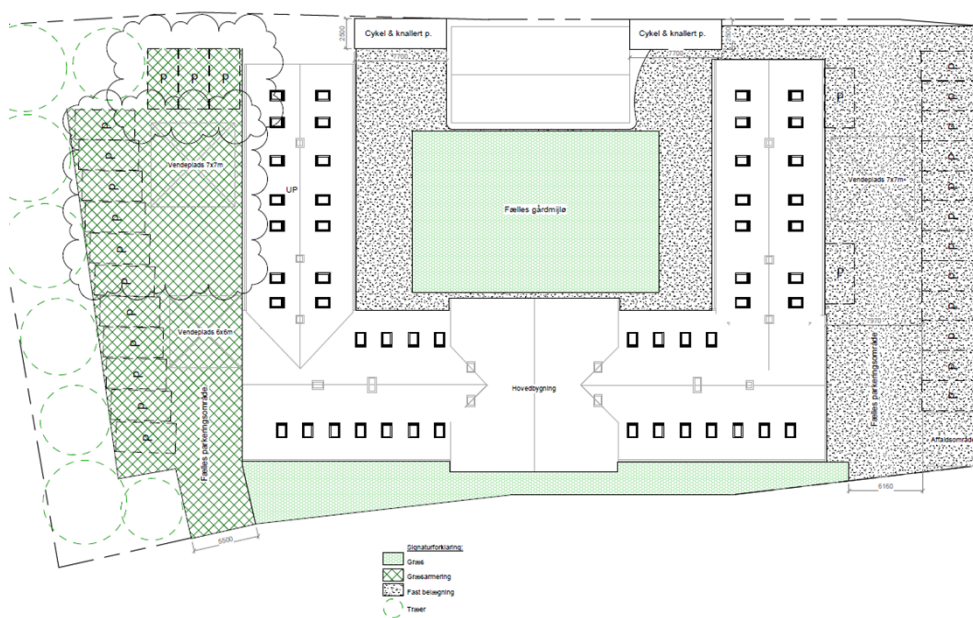
Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>1</sup> Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.



Bilag 1: oversigtskort.



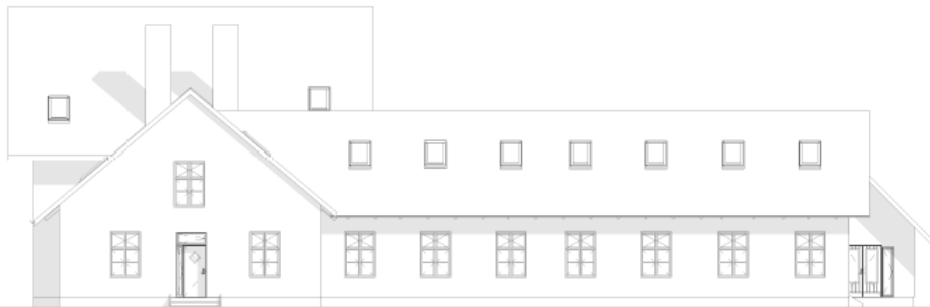
Bilag 2: situationsplan



*Bilag 3: Facade mod Spjellerupvej*



*Bilag 4: Vestlængens vestvendte facade. Her ses en af indgangene i gavlen.*



*Bilag 5: Østlængens østvendte facade.*