



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 25. august 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-174-25

Landzonetilladelse til frastykning af bygninger

Ejendommen: Matr.nr. 11b, Druestrup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Karisevej 148, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 12. juni 2025 modtaget din ansøgning om udstykning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at frastykke bygningssættet på ejendommen.

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 25. august 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. september 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At restejendommen af matr.nr. 4b efterfølgende ejes lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning på, i henhold til tinglyste servitutter af Landbrugsstyrelsen.

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

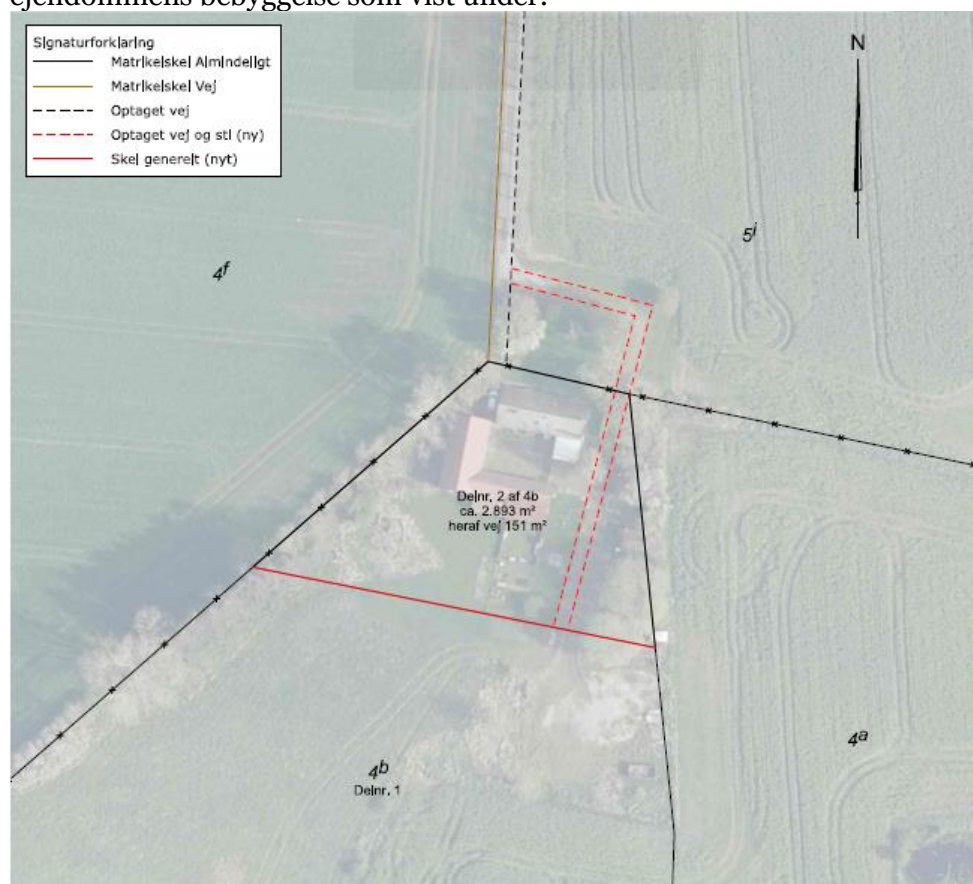
- Tilladelse til udstykningen ved udstykningsmyndigheden.

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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 12. juni 2025 modtaget ansøgning om at udstykke ejendommens bebyggelse som vist under:



Figur 1 - Udstykningsforslag

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 32 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 130 m² opført i 1880
- Bygning 2: Udhus på 105 m²
- Bygning 3: Udhus på 60 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.
- Område hvor skovrejsning er ønsket
- Potentielt skovnaturområde

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Skovvænger. 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 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Overdrevsbebyggelsen og de enkelte husmandskolonier bør søges bevaret ved at sikre, at markskellene fortsat er tydelige og at de snørklede veje omkring de firkantede parceller opretholdes og ikke udrettes.

Faxe Kommunes vurdering

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.

Normalt kræver det ikke landzonetilladelse at frastykke bygningsmassen på en landbrugsejendom, når restejeendommen efterfølgende ejes og drives med en anden landbrugsejendom med passende beboelsesbygning.

Ejendommen er i denne sag ved tidligere landinspektørerklæring noteret som landbrugsejendom uden beboelse, da det var tiltænkt at bygningssættet skulle nedrives. Ejer har imidlertid fundet køber til boligen og ønsker derfor bygningssættet frastykket landbrugsejendommen.

Udstykningen er ikke længere undtaget kravet om landzonetilladelse, da det ikke er en udstykning i henhold til Landbrugslovens § 10 stk. 1 eller 3.

Frastykning af ejendommens bygningssæt kræver derved landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1.

Faxe Kommune vurderer at bygningssættet kan frastykkes, da restejeendommen ejes sammen med en landbrugsejendom med en passende bolig på. Det er også tinglyst af Landbrugsstyrelsen (SGAV), at restejeendommen til enhver tid skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning.

Der har været beboelse på ejendommen i hvert fald siden 1880. Udstykningen gør det muligt fortsat at have en bolig på stedet, som ellers ville blive nedrevet og ikke vil kunne genopføres efterfølgende.

Anvendelsen af ejendommen ændres ikke fra hvordan den anvendes i dag, og der er ikke risiko for, at der senere opstår mulighed for at opføre yderligere bygningsmasse eller en bolig på den bygningsløse del af ejendommen efterfølgende.

Da anvendelsen og bygningsmassen ikke ændres som følge af udstykningen, vurderes den ikke at stride med områdets udpegninger.

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.