



Kopi – Original 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 56203753
www.faxekommune.dk

Dato: 21. oktober 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-145-25

Landzonetilladelse til udstykning af to byggegrunde til helårsbeboelse

Ejendommen: Matr.nr. 7p, Troelstrup By, Haslev
Beliggende: Troelstrupvej 36, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 08. maj 2025 modtaget en ansøgning om at udstykke til tre selvstændige ejendomme til boligbebyggelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udstykke til tre selvstændige ejendomme 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 21. oktober 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. november 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du 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:

- Godkendelse af udstykningssagen ved udstykningsmyndigheden.
- Godkendelse af vejprojekt i forbindelse med udstykningssagen.

Eventuelt byggeri på grundene vil kræve ansøgning om bygge- og landzonetilladelse. Således skal der også søges byggetilladelse til kontorpavillonen. Byggetilladelse søges gennem www.byggomiljoe.dk.

Den endelige udstykning skal foretages af en landinspektør og godkendes af kommunen.

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

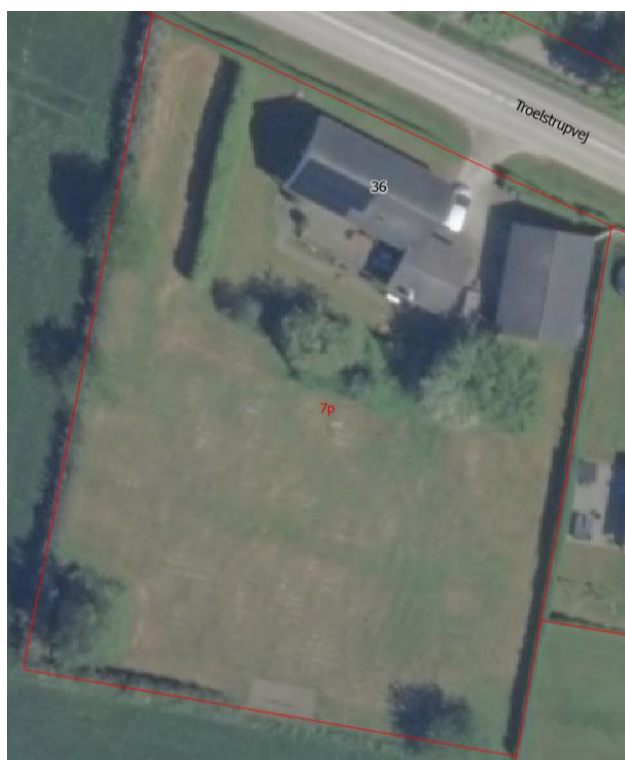
Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 8. maj 2025 modtaget en ansøgning om udstykning af ejendommen matr.nr. 7p med henblik på etablering af to nye selvstændige byggegrunde. Den ønskede opdeling fremgår af figur 1, som illustrerer den omtrentlige fremtidige matrikelstruktur efter udstykningen. Naboejendommen Troelstrupvej 38 blev i 2018 udstykket i matrikel 7fn og 7e.

Ejendommen nuværende udformning fremgår af figur 1.

Der planlægges etableret en ny adgangsvej til de kommende byggegrunde via matriklens nordvestlige hjørne se figur 2. Den nye adgangsvej etableres så langt fra svinget på Troelstrupvej øst for ejendommen som muligt for at mindske den trafikale påvirkning. Vejen er udlagt som en del af den ene nye matrikel.



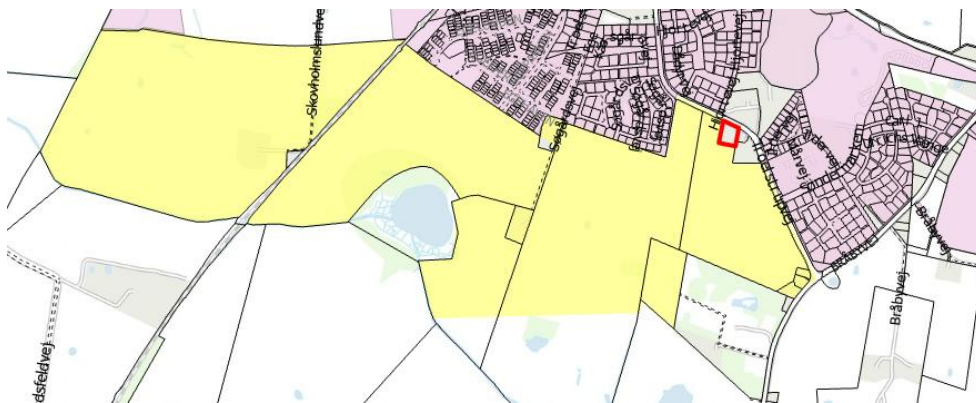
Figur 1: Nuværende udformning af ejendommen.



Figur 2: Udstykningsplan med omtrentlige nye matrikelskel markeret med røde linjer.

Ejendommen er beliggende i landzonen lige op af byzonen for Haslev by. Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammen H-B28 som omfatter Troelstrupvej 36, 38 og 40. Kommuneplanrammen udlægger området til boligområde, med specifik anvendelse åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse. Max bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom, max højde på 8,5 meter og max etage på 1,5. Det er hensigten at området underlagt kommuneplanrammen skal overgå til byzone.

I kommuneplanen fra 2009 blev det besluttet at området syd og syd øst for Troelstrupvej 36 skulle danne ramme om byudvikling fremadrettet. I forslaget til kommuneplanen for 2025-2037 ses det udpegende areal til byudvikling med gult på figur 3. Troelstrupvej 36 som ønskes udstykket er markeret med rødt. Området markeret med rosa er nuværende byzone og området markeret med gult er området planlagt til byudvikling.



Figur 3: Figuren forslag til kommuneplanen for 2025-2037 hvor området markeret med gult er udlagt til fremadrettet byudvikling. Området markeret med rødt er hvor der ønskes udstykket og området med rosa er nuværende byzone.

I 2018 blev der givet landzonetilladelse til udstykning af nabomatriklen, så den blev delt i Troelstrupvej 38 og 40.

Ved tilladelse til udstykningen gives der ikke tilladelse til eventuel bebyggelse på ejendommen, sådanne ansøgninger myndighedsbehandles selvstændigt.

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 2836 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus – 161 m²
- Bygning 2: Garage – 70 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.

Der er ikke en landskabskarakteranalyse for ejendommen. Ejendommen er en del af kommuneplanrammen "Syd for Troelstrupgård" plan nr. H-B28.

Faxe Kommunes vurdering

Praksis for at tillade udstykning af nye grunde til boligbebyggelse er restriktiv i landzonen. Denne praksis har til formål at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

I det konkrete projekt vurderer Faxe Kommune at der alligevel kan gives landzonetilladelse til udstykning på matr.nr. 7p, Troelstrup By, Haslev til yderligere 2 selvstændige byggegrunde. Baggrunden for dette er at der allerede ligger en kommuneplanramme for matriklen der udpeger det som fremtidig byzone. Ligeledes er det vedtaget i kommuneplanerne siden 2009 at det omkringliggende areal er udpeget som fremtidigt byudviklingsområde. Der er også udarbejdet en helhedsplan for byudvikling af Troelstrup.

Ligeledes vurderes det at der kan gives tilladelse da der allerede er givet landzonetilladelse til udstykning på nabomatriklen i 2018.

I tillæg til ovenstående har Faxe Kommune vurderet, at oprettelse af adgangvej til Troelstrupvej til de to beboelsesejendomme, kan ske uden at det vil have en negativ betydning for trafikssikkerheden på Troelstrupvej.

Det vurderes at udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde er af underordnet betydning, da udstykningen er inden for eksisterende matrikel.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, da der er 2,5 km til nærmeste natura 200 område Søer ved Bregentved og Gisselfeld.

Et opslag på arter.dk viser at nærmeste bilag IV arter er springfrø og en art flagermus. Da projektet ikke involverer vandhuller eller rydning af gamle potentielle flagermus træer vurderes projektet ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Vær opmærksom på bebyggelsesprocenten for ejendommen, når der tages stilling til de enkelte grundens størrelse.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet.

Nabokommentar:

Uanset størrelsen på den formodede kommende bebyggelse vil dette have indflydelse på det eftermiddags-/aftenlys, som på nuværende tidspunkt gør vores ejendom og især terrasse attraktiv. I særlig øget grad hvis der tænkes i mere end etplanshuse og/eller med sadeltag.

Faxe Kommunes kommentar:

Da der på nuværende tidspunkt ikke er truffet beslutning om konkrete boligprojekter på de planlagte udstykninger, kan det ikke med sikkerhed vurderes, i hvilket omfang lysindfaldet på nærliggende ejendomme vil blive påvirket. Det skal dog bemærkes, at kommuneplanen giver mulighed for en bygningshøjde på op til 8,5 meter og 1,5 etage. Dermed kan der ikke udelukkes en vis påvirkning af lysforholdene.

Den konkrete ansøgning omhandler ændring af det planmæssige grundlag for ejendommen. Et fremtidig boligprojekt vil skulle overholde bygningens reglementets bestemmelser og indenfor kommuneplanens giver mulighed for en bygningshøjde på op til 8,5 meter og 1,5 etage. Det er Faxe Kommunes vurdering, at formodninger om at lysforholdene vil ændres, ikke vurderes at være en urimelig nabo gene der kan føre til en anden afgørelse.

Nabokommentar:

Derudover vil vores nuværende udsigt til naturen blive væsentlig forringet.

Faxe Kommunes kommentar:

Området har siden 2009 været udpeget som perspektivområde for byudvikling mod sydøst, hvorfor der i en længere årrække har været påtænkt udvikling af området. Det er Faxe Kommunes vurdering, at tab af udsigt ikke vurderes at være en urimelig nabo gene der kan føre til en anden afgørelse.

Nabokommentar:

Ud fra den oversigt, som er vedhæftet fra kommunen, må det formodes, at der lige opad skelhækken til vores baghave vil komme til at ligge en carport/garage. Hvilket udover påvirkning af sollyset også vil medføre støjgener fra bil/bilers kørsel ind og ud. På nuværende tidspunkt kan der nydes ro og lyde af natur.

Faxe Kommunes kommentar:

Placering af fremtidige bygninger såsom carporte og garager vil blive vurderet i forbindelse med eventuelle byggeansøgninger. Det er almindeligt ved byudvikling, at omgivelserne ændrer karakter, herunder også støjforhold.

Nabokommentar:

Med anlæggelse af to formodede byggegrunde kan der forventes byggestøj af meget lang varighed til væsentlig gene for ophold i både hus og have.

Faxe Kommunes kommentar:

Det er desværre forventeligt, at der vil være byggestøj i perioder, når et område overgår fra landzone til byzone og bebygges. Det er en almindelig del af byudvikling. Da området har været udpeget til byudvikling siden 2009, må det anses som en kendt faktor, at der på et tidspunkt kunne forekomme byggeri og dermed støj i anlægsfasen.

Anlægsarbejdet skal overholde Faxe Kommunes forskrifter for midlertidige aktiver. [Miljøregulering af midlertidige aktiviteter | Faxe Kommune](#)

Nabokommentar:

Der kan forventes væsentlig værdiforringelse af vores ejendom ved tilføjelse af yderligere naboer, støj og forringelse af udsigt og lys.

Faxe Kommunes kommentar:

Eventuelle ændringer i ejendommens værdi som følge af ny bebyggelse er ikke noget, kommunen kan tage stilling til i forbindelse med landzonesagen. Der har siden 2009 været en mulighed at der på sigt ville blive by udviklet i området, da området er udpeget til byudvikling. Eventuelle værdiforringelser kan ikke behandles indenfor planlovesbestemmelser.

Nabokommentar:

Med en vej, der allerede er plaget af meget og hurtigkørende trafik, er det bekymrende, at der skal tilføjes yderligere boliger, som vil gøre særligt denne strækning på Troelstrupvej endnu mere belastet.

Faxe Kommunes kommentar:

Trafikmålinger på Troelstrupvej viser, at der på strækningen mod syd er en tendens til, at hastighedsgrænsen ikke altid overholdes. På den øvrige del, nær krydset ved Søgårdsvej, overholder de fleste bilister hastighederne. Der vil desværre altid være risiko for, at enkelte bilister ikke følger reglerne. Udkørsler fra de nye matrikler er dog placeret hensigtsmæssigt og ikke i direkte tilknytning til de mere uoverskuelige vejstrækninger.

Nabokommentar:

Hvilke planer har kommunen for at øge trafiksikkerheden?

Faxe Kommunes kommentar:

Der er kun registreret få uheld på Troelstrupvej, og der er derfor ikke grundlag for at betegne strækningen som særligt utryg. Kommunen arbejder løbende med trafiksikkerhed, og i trafikhandleplanen er der foreslået tiltag i området, herunder ved Troelstrupvej. Det forventes desuden, at den fremtidige bebyggelse vil ændre strækningens karakter, hvilket kan medvirke til lavere hastigheder.

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, hvis denne ikke er ansøger
- Troelstrupvej 38
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Laust Dahl Larsen
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.