



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 20. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29975-22

Landzonetilladelse til udstykning

Ejendommen: Matr.nr. 5a Alslev, Alslev By
Beliggende: Alslevvej 8B, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 1. december 2022 modtaget din ansøgning om at frastykke aftægtsbolig.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at udstykke 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 20. marts 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. april 2023. 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:

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

Godkendelse af udstykningssagen ved udstykningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af aftægtsboligen på Alslevvej 8B den 1. december 2022.

Det fritliggende enfamilieshus - som er opført som aftægtsbolig ved ansøgning i 1974 - som ønskes udstykket ligger i landsbyen Alslev og har adressen Alslevvej 8b, 4653 Karise.

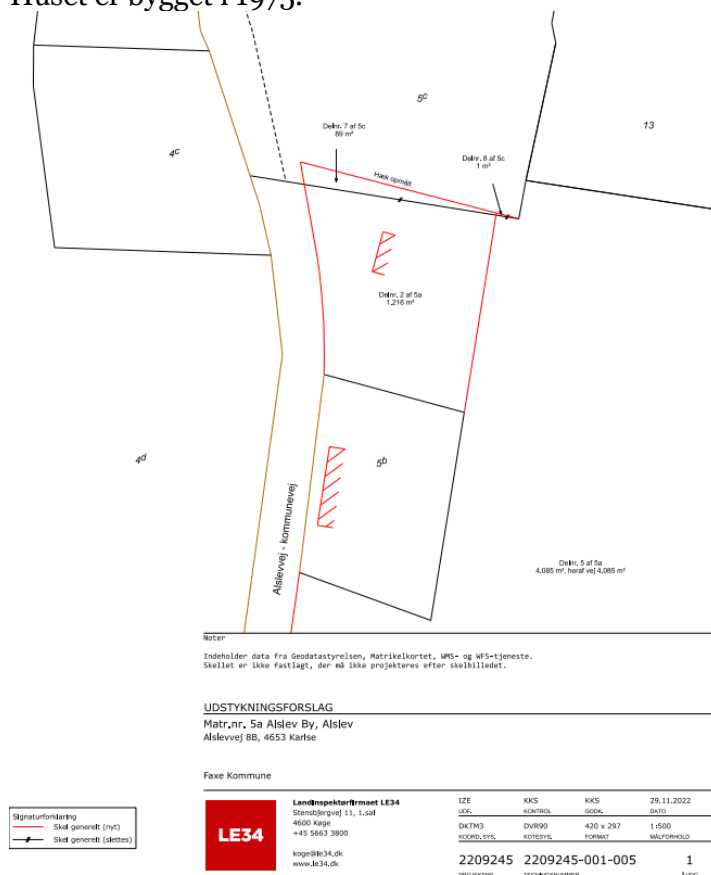
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

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



Figur 1 - Ejendommen Alslevvej 8B ses i den sydlige del af landsbyafgrænsning immel nr. 10 og nr. 6A

Udstykningen ligger inden for kommuneplanramme Å-BE5, som giver mulighed for huludfyldning. Huset er ikke det sidste i byen, men i et naturligt hul mellem eksisterende bebyggelse. Huset er bygget i 1975.

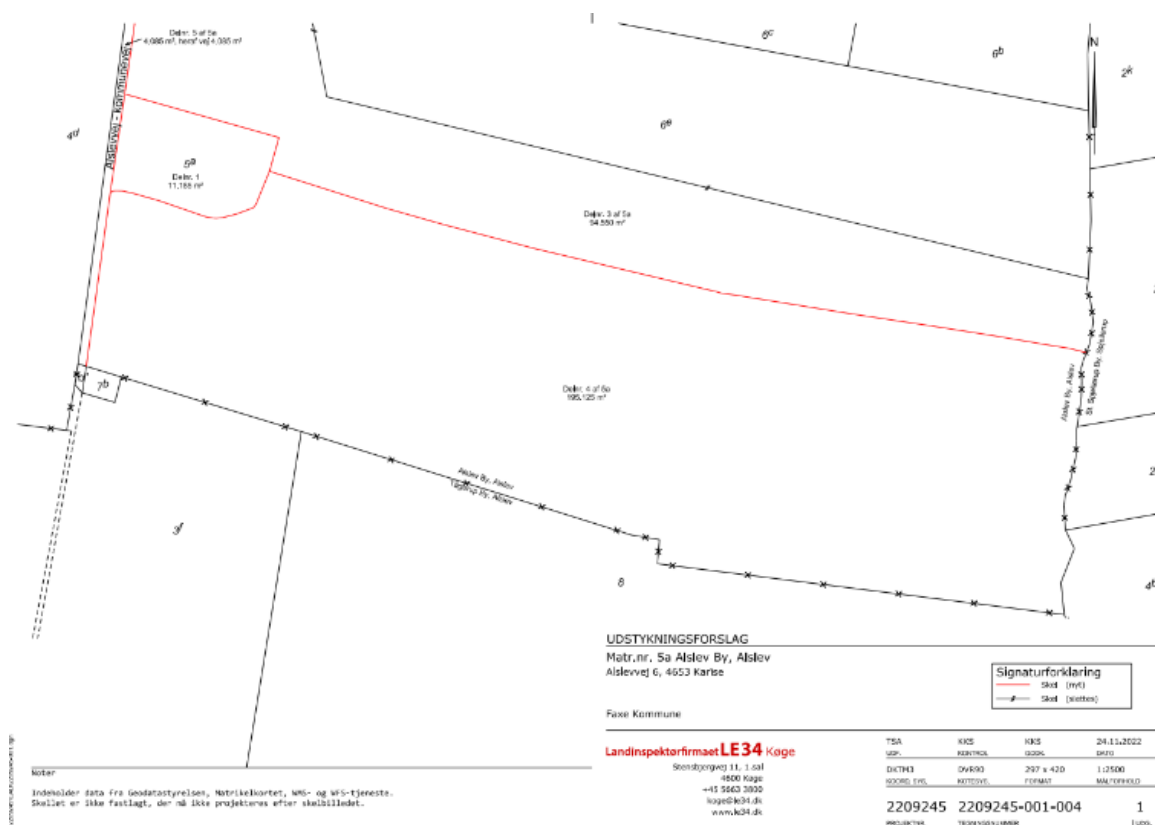


Figur 2 - Udstykningsforslag fra landsinspektør

Landinspektør har oplyst, at ejer af naboejendom på matrikel 5c er indforstået med ejendomsberigtigelsen.

Den resterende del af ejendommen udstykkes ligeledes, hvor delnr. 1 af 5a bliver til en selvstændig beboelsesejendom hvor landbrugspligten ophæves, delnr. 3 af matrikel 5a overgår til den samlede landbrugsejendom tilhørende Alslevvej 20 og delnr. 4 af matrikel 5a overgår til den samlede landbrugsejendom tilhørende Stevnsvej 1.

Begge ejendomme som markdelene overgår til har en passende boligbebyggelse, hvorved der ikke opstår en ny landbrugsejendom uden beboelse på.



Figur 3 - Udstykningsforslag til den resterende del af ejendommen

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 31 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 210 m² med samlet boligareal på 250 m²
- Bygning 2: Fritliggende enfamiliehus på 124 m² (ønskes frastykket)
- Bygning 3: Udhus på 34 m²
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 328 m²
- Bygning 5: Maskinhus, garage mv. på 272 m²
- Bygning 6: Lade til foder, afgrøder mv. på 482 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.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af den afgrænsede landsby Alslev. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at der er mulighed for huldudfyldning i landsbyens midte. Byggeskikken i landsbyen er mest udpræget hér i form af hvidkalkede længehuse med matte tagflader, hvorfor nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ligeledes ligger den nordlige del af ejendommen som ønskes stykket fra i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab delområde M3. Den resterende del af ejendommen ligger i området 6 – Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – Delområde M1 - i Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse.

Landskabet i 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab delområde M3 skal vedligeholdes. Delområdet er åbent og de store marker knytter sig til Alslevgård og sikrer ind- og udsyn fra Alslev Kirke. Delområdet fremstår roligt, men uden de mange skovområder og bebyggelse, der ellers karakteriserer store dele af det resterende karakterområde. Mødet mellem by og det åbne land ved Karise og Alslev er skarpt markeret. Det skal sikres, at dette møde også fremadrettet er skarpt markeret ved bl.a. at undgå spredt bebyggelse i udkanterne

Landskabet i 6 – Stevns ådal, moræne- og kystlandskab delområde 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

Det kræver tilladelse at udstykke en eksisterende medhjælperbolig o.lign. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse til udstykning af boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, jf. § 36, stk. 3. Der bør desuden ikke tillades udstykning af en erhvervsmæssig nødvendig medhjælperbolig, der benyttes som en sådan. Desuden vil en udstykning kunne resultere i miljøkonflikter i forhold til landbrugsejendommen.

I og med at ejendommen på Alslevvej 8B er opført som aftægtsbolig ved ansøgning i 1974, skal Faxe Kommune vurdere hvorvidt der er tale om et særtilfælde som kan begrunde en udstykning.

Ejendommen som der ønskes udstykket ved Alslevvej 8B ligger inden for landsbyafgrænsningen for Alslev. Huset har ligget der siden 1975 og er ikke det sidste hus i landsbyen, hvorved det ved gennemkørsel fremstår som end del af landsbyens bygningsmasse.

Derved vurderes det ikke at en udstykning af boligen vil medføre en sløring af afgrænsningen mellem Alslev landsby og de tilstødende marker, som der i dette karakterområde skal holdes særligt fokus på.

Ejendommens resterende bygningsmasse bliver frastykket som beboelsesejendom hvor landbrugspligten nedlægges, og markarealerne overdrages til landbrugsejendomme med passende beboelsesbygninger. Der opstår derfor ikke en ny landbrugsejendom uden beboelsesbygninger, og de ejendomme som der overføres markarealer til har i forvejen en ret til at opføre aftægtsboliger i henhold til planlovens § 36, såfremt de ikke har i forvejen.

Faxe Kommune vurderer at der kan udstedes landszonetilladelse til udstykningen af aftægtsboligen i og med at der ikke vurderes at være risiko for, at der opstår ny spredt og uplanlagt bebyggelse som følge af udstykningen. Den udstykkede bolig er en del af landsbyen og er i forvejen beboet. Der vil derfor heller ikke ske en ændring af anvendelsen som følge af udstykningen i forhold til hvordan den anvendes i dag.

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 samt, at ejer af naboejendom der ejendomsberigelses har tilkendegivet at de er indforstået med berigtigelsen.

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 Stevnsvej 1
- Ejer af Alslevvej 20
- Ejer af Alslevvej 10
- Østsjælland 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.