



Kopi – Original sendt til ansøger og ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 27. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29871-22

Landzonetilladelse til udstykning

Ejendommen: Matr.nr. 1p og 1f Roholte, Orup By
Beliggende: Murerstrædet 3, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 20. juni 2022 modtaget din ansøgning om at udstykke til tre selvstændige ejendomme til boligbebyggelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse 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 27. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 27. marts 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
- Godkendelse af vejprojekt i forbindelse med udstykningssagen

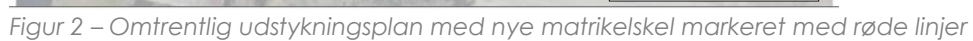
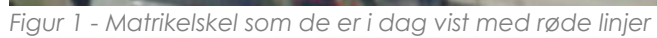
Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har d. 20. juni 2022 modtaget en ansøgning om at udstykke ovenstående matrikler til tre selvstændige byggegrunde. Bebygges ejendommene, vil bebyggelsen skulle overholde bestemmelserne i Lokalplan nr. 400-3 for Orup landsby. Heri stilles blandt andet krav til

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.

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



Ejendommene

Ejendommene på matrikel 1p og 1f er beboelsesejendomme med et samlet matrikulært areal på ca. 3165 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommene:

- Bygning 2: Udhus på 54 m²
- Bygning 3: Udhus på 84 m²
- Bygning 4: Udhus på 64 m²

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Orup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at den er udlagt til blandet bolig og erhverv med åben lav bebyggelse. Forskellige steder i landsbyen findes store enkeltstående træer bl.a. ved gadekæret, som er med til at præge bybilledet positivt. Disse træer skal så vidt muligt bevares og bybilledet skal søges styrket gennem nyplantning af træer ved gadekæret.
- Udviklingsområde

Ligeledes ligger ejendommene i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – Delområde M1 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes. I omgivelserne umiddelbart omkring flere af delområdets landsbyer er der fortsat spor af udskiftningsmønstrene i form af veje, jorddiger og levende hegn. Disse strukturer vidner om landskabets oprindelse og skal så vidt muligt bevares ved bl.a. at undlade at nedlægge de små veje og understøtte fortsat hegnsbeplantning.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 400-3 – Orup Landsby, område A. Lokalplanens formålsbestemmelser er som følger:

1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er :

- at sikre, en afrunding af landsbyen mod øst med 10 nye huse, som kan afslutte og afrunde den nuværende bebyggelse i området afgrænset af vejene Orupgade, Maltvej og Dyssevej,
- at sikre bevarelsen af eksisterende bebyggelse og beplantning af værdi for landsbymiljøet og oplevelsen af landskabet,
- at sikre bebyggelsens landsbykarakter gennem retningslinier for fremtidigt byggeri, om- og tilbygninger.

Heraf følger at de nyudstykkede ejendomme skal overholde

bestemmelserne for områdets anvendelse og bestemmelserne for bebyggelsens omfang og placering.

For delområde A gælder for områdets anvendelse:

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

OMRÅDE A (Eksisterende bebyggelse)

- 3.1 Området må med nedenævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til andet.
- 3.2 Såfremt tilladelse efter anden lovgivning indhendes (f. eksempel miljøloven) kan der inden for de bygningsmæssige rammer drives erhvervsvirksomhed under forudsætning af:
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende (støj, lugt m.m.),
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at der ikke foretages skiltning uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde,
 - at der ikke foretages udendørs opslag,
 - at der ikke foretages parkering ud over ejendommens grænser.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan desuden tillade, at der på de enkelte ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde under forudsætning af, at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn ikke medfører ulemper for de omkringboende i form af støj, lugt, skiltning, udendørs oplag samt erhvervsmæssig parkering ud over ejendommens grænser.
- 3.4 Inden for området kan desuden opføres transformerstationer, telefoncentral m.v. til byens forsyning.

Der fremgår ingen specifikke bestemmelser omkring udstykninger i delområde A, men det specificeres i § 6.1 at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %. Videre i § 6 specificeres bebyggelsens omfang.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at der kan gives tilladelse til udstykningen, da det er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser samt bestemmelser for delområdets anvendelse.

Ligeledes vurderes det, at en udstykning som ansøgt ikke bidrager til udviskning af grænse mellem by og land, da ejendommene er omsluttet af landsbyens øvrige bebyggelse.

Det vurderes ikke at udstykningerne vil forringe udsynet til kysten, som er et særligt hensyn der skal varetages ved ny bebyggelse inden for kysnærhedszonen. Området er udlagt til et udviklingsområde og det vurderes at udstykningerne er i overensstemmelse med planlægningen i Kommuneplan 2021.

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 modtaget kommentarer til projektet. Kommentarerne omhandlede anvendelsen af de nye grunde – specifikt om der var tale om udstykning til beboelse eller erhverv.

Svar: De nye grunde er ansøgt som udstykninger til beboelse og nyt byggeri og anvendelse af grundene skal være i overensstemmelse med gældende lokalplan.

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 Orupgade 30**
- **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.