



Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato: 08-08-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29509-19

## Landzonetilladelse til udstykning af skovparcel vest for Faxe by

**Ejendommen: Matr.nr. 105ar, 105m og 127ce Faxe By, Faxe**  
**Beliggende: Nikolines Vej 12, 4640 Faxe**

Du har den 30. juni 2019 søgt om landzonetilladelse til udstykning af selvstændig matrikel på 19.578 m<sup>2</sup>, hvoraf størstedelen er beliggende i landzonen. 16.100 m<sup>2</sup> af udstykningsarealet er herudover fredskovsnoteret.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til den del af ovennævnte udstykning, der er beliggende i landzonen.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

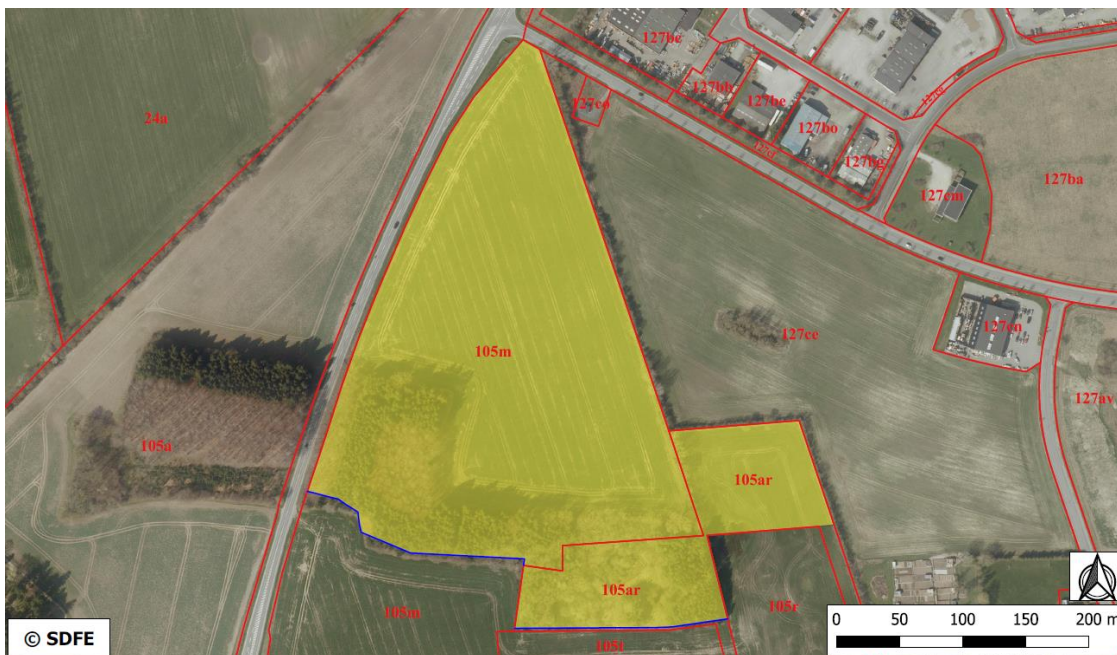
Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 8. august 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. september 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

### Redegørelse for sagen

I forbindelse med realiseringen af Lokalplan 100-57 "Faxe Erhverv Nordvest" har Faxe Kommunes Økonomiudvalg på møde d. 3. april 2019, efter delegation fra Byrådet, eksproprieret arealer af matr. nr. 105m og 105ar Faxe By, Faxe, se Kort 1. Dele af de eksproprierede arealer vist på Kort 1, er under overførelse til Faxe Kommunes tilgrænsende landbrugsejendom (matr. nr. 127ce Faxe By, Faxe).

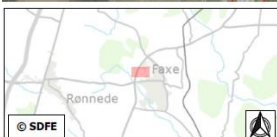
Den ansøgte udstykning på 1,96 ha er for nuværende en del af de 7,38 ha af matr. nr. 105m, der er under overførelse til matr. nr. 127ce. Det samlede areal på 1,96 ha ønskes efter overførelse til matr. nr. 127ce udstykket til en selvstændig matrikel. Størstedelen af udstykningsarealet er beliggende i landzonen og en stor andel er fredskovsnoteret (1,61 ha), se Kort 2A og 2B. Fredskovsnoteringen overføres uden ændringer til den nye matrikel. Den nye udstukne matrikel påtænkes i fremtiden afhændet til privat ejerskab.





© SDFE

0 50 100 150 200 m



© SDFE

**Signaturforklaring**

- Arealerhvervelse
- Nye matrikelskel
- Eksisterende matrikelskel

Udarbejdet af Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone, Faxe Kommune  
E-mail: landzone@faxekommune.dk  
Tlf.: 5620 3019

**Kort 1: Arealerhvervelse i forbindelse med ekspropriationen ved realiseringen af Lokalplan 100-57 "Faxe Erhverv Nordvest"**



© SDFE

2A

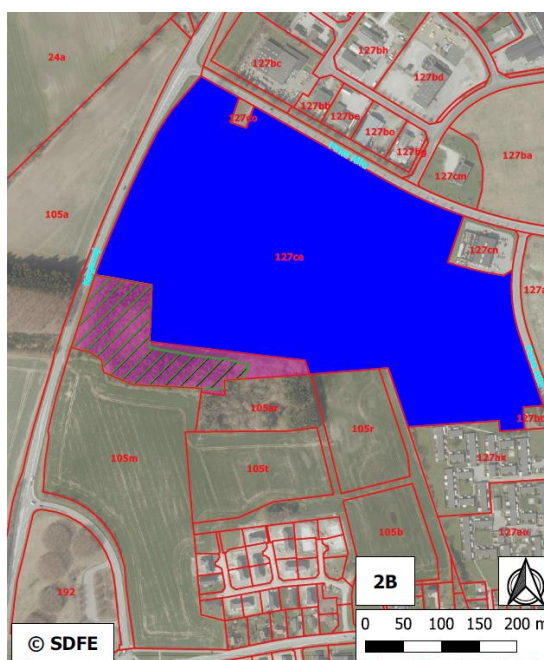
0 50 100 150 200 m



© SDFE

**Signaturforklaring 2A**

- Byzone
- Landzone



© SDFE

2B

0 50 100 150 200 m



© SDFE

**Signaturforklaring 2B**

- Matrikel 127ce
- Ansøgte udstykning
- Fredskov
- Matrikler

Udarbejdet af Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone, Faxe Kommune  
E-mail: landzone@faxekommune.dk  
Tlf.: 5620 3019

**Kort 2A: Byzone og landzoneforhold for området**  
**Kort 2B: Omtrentlig visualisering af det ansøgte udstykningsareal; andelen af den ansøgte udstykning, der er noteret som fredskov samt den nye matrikel 127ce**



Det fremgår af den skriftlige del af ansøgningen, at matriklen påtænkes en funktion som byncær skov og bufferzone, der adskiller boligområdet mod syd fra erhvervsområdet mod nord, se Kort 3.

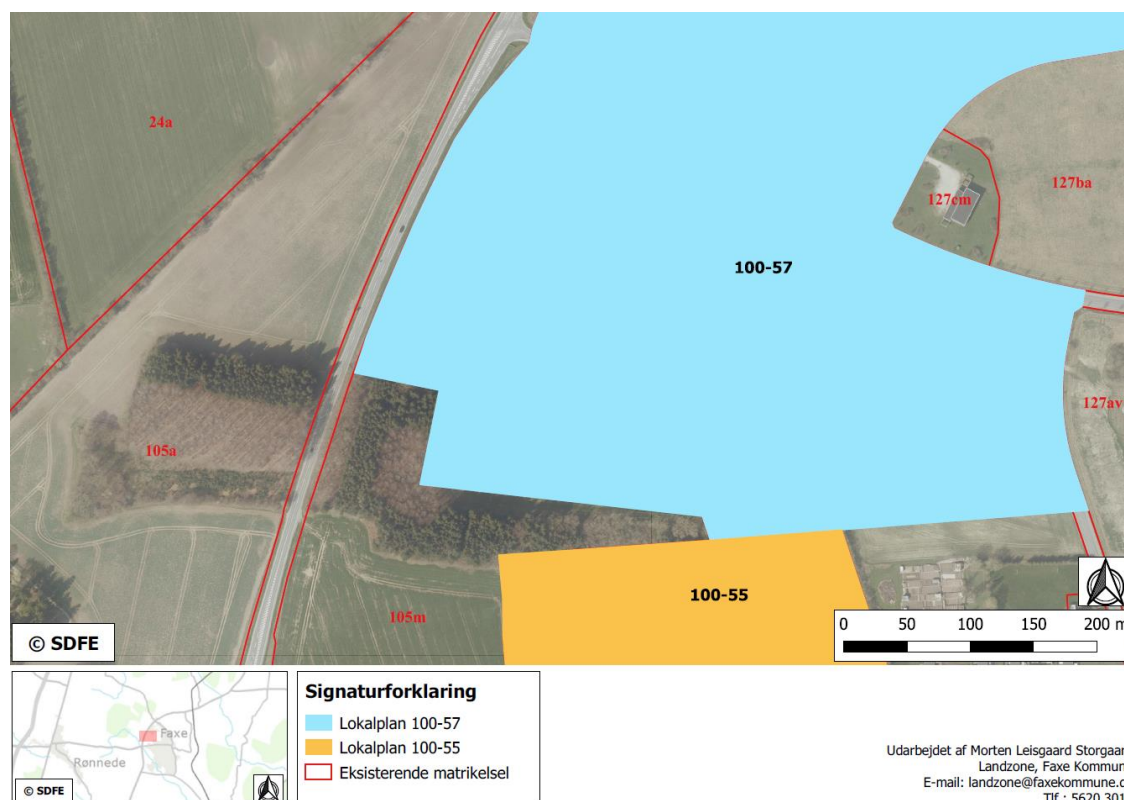
### Lovgrundlag

I landzonen må der i udgangspunktet ikke foretages udstykninger uden forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Ved begrebet udstykning forstås, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i udstykningsloven. Der kræves ikke landzonetilladelse til andre matrikulære ændringer (fx arealoverførsler) end udstykninger.

Kravet om landzonetilladelse til udstykninger har bl.a. til formål at sikre, at der ikke foretages udstykninger med henblik på ny bebyggelse eller anden anvendelse, der kræver tilladelse, uden at der først foretages en vurdering af formålet med den konkrete udstykning. Afslag på udstykninger meddeles således på baggrund af en eventuel udstyknings afledte negative følger, der både på kort og længere sigt må vurderes i strid med planlovens formål, f.eks. etableringen af ny og spredt bebyggelse i det åbne land, udstykning af parceller til private rekreative formål<sup>1</sup> m.m.

### Lokalplan 100-57 og 100-55

Den nye matrikel afgrænses mod nord og øst af et område omfattet af lokalplan 100-57, der er udlagt til erhvervsområde. Matriklen afgrænses herudover af et område mod syd omfattet af lokalplan 100-55, der er udlagt til boligområde (se Kort 3). Begge lokalplaner er beliggende i byzone.



### Kort 3: Lokalplanerne 100-55 og 100-57 der grænser op til den ansøgte udstykning

<sup>1</sup> NMK-31-00693 - "Afgørelse i sagen om Skanderborg Kommunes afslag på landzonetilladelse til at udstykke en skovparcel fra ejendommen [adresse 1]" Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 27. september 2012.



### Særligt bevaringsværdige landskaber

Den nye matrikel er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a. at der i særligt bevaringsværdige landskaber skal tages særligt hensyn til de landskabelige interesser og oplevelser, herunder skal områdernes særlige karakteristiske landskabselementer, der bl.a. beskrives nærmere i kommunens landskabskarakteranalyser, søges sikret og bevaret.

### Landskabskarakteranalyse

Den nye matrikel er beliggende i karakterområde nr. 5: "Lystrup moræne- og herregårdslandskab", delområde M1. Karakterområdet er præget af et bølgede og ensartede terræn med en arealanvendelse af varierende karakter. De to godser Jomfruens Egede og Lystrup har historisk været karaktergivende for området, der fremstår med store herregårdslandskaber præget af store og markante skovområder og markflader samt sparsom bebyggelse.

Med hensyn til skov nævner karakteranalysen, at både ny skovrejsning og udvidelse af eksisterende skov vil være i strid med karakteren, der opretholdes bedst ved at søge at sikre og bevare de små landskabsrum afgrænset ved de større og mere markante skoves skovbryn.

Det lokale landskab (1:6.000 – 1:12.000) vurderes at være meget ulige resten af karakterområdets beskrivelse. Landskabets terræn er mere varierende, hvor matriklens nærområde fremstår forholdsvis fladt, er landskabet lige vest for Køgevejen f.eks. mere kuperet. Den nye matrikels skov er ca. 1,61 ha og fremstår som et forholdsvis lille fragmenteret skovstykke, der kun i begrænset omfang medvirker til at afgrænse landskabet i de karakteristiske små skovomsluttede landskabsrum. Udstykningsområdet er herudover visuelt og funktionelt afskåret fra resten af landskabet ved Køgevejen samt din bynære placering.

### Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at udstykningen af den privatejede skovparcel tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Områdets lokale landskabelige bevaringsværdi vurderes at være begrænset bl.a. grundet en perifer østlig placering i landskabskarakterområdet grænsende op ad Faxe by; de to lokalplanlagte byområder samt placeringen på den østlige side af køgevejen, der afgrænser området funktionelt og visuelt fra resten af det bevaringsværdige landskab mod vest.
- Udstykningen vurderes ikke at være i strid med hensynet til det særligt bevaringsværdige landskab, eftersom udstykningen ikke resulterer i udvidelse af eksisterende skov eller tilplantning af ny skov.
- Den nye matrikel bliver fredskovsnoteret og skovarealet påtænkes således hverken opdelt eller formindsket i størrelse.
- Ifølge ansøgningen påtænkes skoven udlagt til offentlige og almennyttige formål herunder bynær skov/grønt område med en funktion som afskærmende bufferzone mellem boligarealet mod syd og erhvervsarealet nord for udstykningen.



- Udstykningen vurderes ikke i sig selv at ville være til gene for en rationel landbrugsdrift og fremtidig strukturomlægning i området.

### **Naboorientering**

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune fandt forholdet af underordnet betydning for naboerne. Der er i denne vurdering lagt vægt på at:

- Nærmeste nabobeboelser ligger mellem 180 og 200 meter fra den ny matrikel.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone medarbejder



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>2</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. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

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

---

<sup>2</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.

