



Faxe Kommune
Att. Direktionssekretariatet
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 24-09-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10805-20

Landzonetilladelse til udstykning af ejendom

Ejendommen: Matr.nr. 2cy Faxe By, Faxe
Beliggende: Ny Strandvej 1b, 4640 Faxe

Faxe Kommune, som i dag ejer ovenstående ejendom, ønsker at udstykke bygningerne på ejendommen og sælge disse. I den forbindelse er der blandt andet søgt om landzonetilladelse til udstykning af ejendommens bygningssæt.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til udstykning af ejendommens bygningssæt 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 24. september 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. oktober 2020. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven til udstykningen. Faxe Kommune gør derfor opmærksom på:

- Hvis anvendelsen af bygningerne ønskes ændret, kan dette kræve tilladelse fra Faxe Kommune, herunder blandt andet landzone-, bygge- og adgangstilladelser. Faxe Kommune svarer gerne på en konkret forespørgsel om mulighederne i bygningerne.*
- Ejendommen er omfattet af en fredning, hvorfor projekter på ejendommen kan kræve dispensation fra denne fredning.*
- Der kan ikke forventes tilladelse til at bebygge den tilbageværende del af matrikel 2cy Faxe By, Faxe efter udstykningen.*

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en tidligere daginstitution, som Faxe Kommune ønsker at sælge, da denne ikke længere skal benyttes til institution. Ejendommen kan ses på kort 1.





Kort 1 – Kortet viser ejendommen Ny Strandvej 1B markeret med lilla.

Ejendommen var frem til 23. september 2020 udlagt til offentlige formål i kommuneplanens rammeområde F-O3 og lokalplan 100-8. Faxe Kommune har på den baggrund aflyst lokalplanen og ændret afgrænsningen af rammeområde F-O3, så bygningsættet ikke længere er omfattet. Lokalplanen kunne aflyses, da der er udarbejdet nye lokalplaner for den skole (Rolloskolen) og den daginstitution (Heimdal) der ligger i den sydlige del af lokalplan 100-8's område. Lokalplanen omfatter derfor kun arealer, som kan reguleres uden lokalplanen. Da ejendommen ikke længere skal benytte til offentlige formål, så blev kommuneplanen også rettet til, så bygningsættet på Ny Strandvej 1B ikke længere er omfattet.

Ejendommen Ny Strandvej 1B ligger i landzone og er i dag dækket af kommuneplanramme F-O3 med undtagelse af bygningsættet på ejendommen. Matriklen grænser op mod byzone mod syd og vest, mens området mod nord er ubebygget op til Faxe Kirke og kirkegård. I Faxe Kommuneplan 2013 er bygningsættet på ejendommen omfattet af en støjzone på 50 meter fra midten af Ny Strandvej.

Området er fredet ved en overfredningskendelse fra 1947, der er revideret i 1981. Fredningen sikrer udsigten fra Gl. Strandvej og anlægget nord for vejen ud over landskabet og Faxe Bugt. Fredningen indeholder blandt andet et forbud mod beplantning og ny bebyggelse, der kan hindre udsynet. Fredningen er fortsat gældende.



Ejendommen har et matrikulært areal på 6 ha, men er ikke registreret som landbrugsejendom, selvom jorden dyrkes landbrugsmæssigt. Dette skyldes formodentlig, at matriklen tidligere har været udlagt til park i den nu ophævede lokalplan 100-8. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Bygning til daginstitution på 163 m²
- Bygning 2 – Bygning til daginstitution på 50 m²
- Bygning 3 – Bygning til daginstitution på 365 m²

Bygningerne på ejendommen og den ønskede udstykning kan ses af kort 2 nedenfor. Efter udstykning bliver matriklen med bygnings sættet på ca. 2750 m² mens den resterende bygningsfrie matrikel bliver på ca. 5,7 ha.



Kort 2 – Kortet viser den ansøgte udstykning af ejendommen med en rød markering.

Da Faxe Kommune agter at sælge ejendommen, så er det endnu uvist, hvad bygningerne i fremtiden vil blive brugt til. Da der er tale om overflødiggjorte institutionsbygninger, er der en række anvendelser, som kan indrettes uden landzonetilladelse. Anvendelsesændringer skal altid anmeldes til kommunen, så det kan vurderes, om anvendelsen kan indrettes uden landzonetilladelse.

Faxe Kommunes vurdering

Efter praksis kan der ikke tillades udstykning af bygnings sættet på en ejendom i landzonen, hvis der derved gives en berettiget forventning om opførelse af en bolig på den tilbageværende bygningsløse matrikel. Det kan være tilfældet i de tilfælde, hvor den tilbageværende matrikel er en landbrugsejendom med bopælspligt. Da ejendommen i denne sag,



matrikel 2cy, ikke er en landbrugsejendom, så vurderer Faxe Kommune, at der ikke vil være en berettiget forventning om ny bebyggelse på matriklen. Dette understøttes af, at arealet i kommuneplanen er udlagt til rekreativt grønt område. Dette understøttes endvidere af, at matriklen er omfattet af en fredning, der forbyder ny bebyggelse, som skæmmer udsigten over det åbne land.

Der bør heller ikke gives tilladelse til udstykning, hvis dette kan begrænse en eksisterende husdyrbrugsejendom i dennes fremtidige vækst. Denne ejendom ligger helt op af Faxe by, og der drives ikke husdyrbrug på ejendommen. Faxe Kommune vurderer derfor, at udstykningen ikke vil ændre på eksisterende husdyrbrugs muligheder for udvidelse.

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 sagen er af underordnet betydning for naboer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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. 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.

¹ 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.

