



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 3. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29983-22

Landzonetilladelse til udstykning

Ejendommen: Matr.nr. 23b Teestrup, Teestrup By
Beliggende: Teestrup Overdrevsvej 3, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 8. december 2022 modtaget din ansøgning om at udstykke en ejendom med beboelsesbygninger, med det formål at der efterfølgende oprettes en ny landbrugsejendom ved arealoverførsel.

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 3. marts 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. 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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 8. december 2022 ansøgning om at udstykke en ny landbrugsejendom fra matrikel 23b og 24a, Teestrup By. Udstykningen sker som led i et planlagt generationsskifte af driften på ejendommen matr.nr. 24a Teestrup By. Den nye udstykkede landbrugsejendom agtes i forbindelse med udstykningssagen overtaget af ejers søn.

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.

Landbrugsstyrelsen har dog vurderet, at førend ejendommen kan genoprettes som en landbrugsejendom med landbrugspligt, skal der udstykkes en ejendom af matr.nr. 23b som der efterfølgende kan arealoverføres til fra matr.nr. 24a. Dette betyder at der i indeværende landzonetilladelse blot udstedes tilladelse til udstykning af delnr. 2 af matr.nr 23b som vist på figur 1.

På den nye udstykkede ejendom ses der at være beliggende en lade (bygning 11 jf. BBR-rapport) 400m² og passende fritliggende beboelsesbygning (Bygning 10) 131 m², som indtil for nylig har været anvendt til udlejning.



Figur 1 - Udstykningsforslag fra landinspektør

Ejendommen

Ejendommen som inkluderer Teestrup Overdrevsvej 3, matr. 23b Teestrup By, er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 122 ha, hvoraf den matrikel udstykningssagen berører udgør ca. 16,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på den del af ejendommen som ønskes udstykket:

- Bygning 10: Fritliggende enfamiliehus på 131 m²
- Bygning 11: Lade til halm, hø mv. på 400 m² med et samlet erhvervsareal på 640 m²

Dertil er det hensigten at der efterfølgende arealoverføres ca. 1 ha fra ejendommen på Teestrup Overdrevsvej 1, matr. 24a Teestrup By. Den pågældende matrikel er ca. 41 ha af en samlet ejendom på ca. 49 ha. På den del af ejendommen som frastykkes og overføres til den nye landbrugsejendom er der ingen bygninger.

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 1 - Teestrup issølandskab med morenebakker – delområde M1 - I Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren knytter sig særligt til de aflange morænerygge afbrudt af lavereliggende parallelle åløb. Med tiden er der sket en vis udvikling omkring landsbyerne og det robuste landskab rummer i dag flere tekniske anlæg. Udsigtsmuligheder fra de højere liggende områder (f.eks. ved Førslev) skal sikres og den gennemgående øst-vestgående struktur opretholdes. Haslevs vestlige bykant opleves som tydelig, mens områdets landsbyer ikke er dominerende, men dog tydeligt afgrænsede. De markerede grænser mellem byområder og det åbne land bør opretholdes og byggeri uden tilknytning til eksisterende bebyggelse bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Udstykninger til oprettelse af nye landbrug kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

I tilfælde hvor formålet med en udstykning er etablering af et landbrug, der kan tillades efter landbrugsloven, bør landzonetilladelse gives, medmindre denne arealanvendelse er i strid med kommuneplanlægningen. Det skal indgå i kommunalbestyrelsens vurdering efter § 35, stk. 1, om formålet med udstykningen er at skabe en ny byggegrund.

Faxe Kommune vurderer at udstykningen kan tillades, da udstykningen ikke medfører en ændring af anvendelsen af de bygninger der eksisterer på delnr. 2 af matr.nr 23b. Beboelsesbygninger har været udlejet ind til for nyligt og det er hensigten at udstykningen skal lægges sammen med et areal fra matr.nr 24a for at skabe en ny landbrugsejendom.

Bygningsmassen på den nyudstykkede ejendom forbliver hvor de er i dag og det er ved tilsyn vurderet at der på nuværende tidspunkt eksisterer en passende beboelsesbygning på ejendommen. Det har ikke været muligt at finde oplysninger i byggesagsarkiv eller BBR som indikerer at der er tale om en aftægtsbolig. Afstanden til de andre bygninger på ejendommen taler

også for, at der her er tale om en tilkøbt ejendom med selvstændig bygningsmasse og ikke aftægtsbolig.

Derved vil tilladelse af en udstykning ikke ændre på hvordan ejendommen kan anvendes i dag.

Faxe Kommune vurderer ikke at en udstykning er i strid med kommuneplanlægningen eller de hensyn som skal varetages ved planlovens landzonebestemmelser.

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 naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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 Teestrup Overdrevsvej 1**
- **Ejer af Teestrup Overdrevsvej 3**
- **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.