



*Kopi – original er sendt til ejer*

Postadresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Plan, Byg og Trafik  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 4. juli 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-115-24

## Landzonetilladelse til udstykning

**Ejendommen:** Matr.nr. 1a, Simmendrup By, Øde Førslev  
**Beliggende:** Ringstedvej 110D, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 15. maj 2024 modtaget din ansøgning om udstykning af grund med telemast på.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til udstykning af grund med telemast på som ansøgt og vist på udstykningsplanen (figur 1).

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 4. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. august 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Faxe Kommune vil efter aftale lade denne landzonetilladelse tinglyse for ejers regning.

### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Telemasten nedtages uden omkostninger for Faxe Kommune senest ét år efter endt brug.
- Der kan i fremtiden ikke forventes tilladelse til at opføre anden bebyggelse på den nyudstykkede ejendom, end den der står der i dag og er nødvendig for telemastens funktion.

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

- Tilladelse til udstykning af udstykningsmyndigheden. Tilladelsen er ansøgt ved Faxe Kommunes udstykningsafdeling. Spørgsmål til udstykningssagen kan rettes til [udstykning@faxekommune.dk](mailto:udstykning@faxekommune.dk).

## Redegørelse for sagen

I 2021 er der givet landzone- og byggetilladelse til opstilling af mobilmasten på Ringstedvej 110D.

Arealet som masten og kørevejen optager har siden da været udlejet til opstiller af telemasten af ejendommens ejer.

Ejer af ejendommen ønsker nu at udstykke masten og kørevejen, så det bliver en selvstændig ejendom. Udstykningsplanen ses på figur 1 under. Ud over den matrikulære ændring, ændres der hverken ved det befæstede areal, tilgangen eller brugen af arealet.



### UDSTYKNINGSFORSLAG

Matr.nr. 1a Simmendrup By, Øde Førslev  
Udstykning af antennemast og udlæg af 4 m bred privat fællesvej

Figur 1 - Udstykningsforslag indsendt af landinspektør

## **Ejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 4,7 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 209 m<sup>2</sup> med samlet boligareal på 359 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Anden bygning til landbrug mv. på 655 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 298 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 209 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Maskinhus, garage mv. på 58 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Ukendt bygning på 20 m<sup>2</sup>
- Teknisk anlæg 1: Antenne og mast med antenne opført i 2022
- Teknisk anlæg 2: Teknikhus på 8 m<sup>2</sup> opført i 2022

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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

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.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Formålet med landzonebestemmelserne i planloven er bl.a. at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og sørge for, at byudvikling sker, hvor der i planlægningen er åbnet mulighed herfor.

Som udgangspunkt gives ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land.

I denne konkrete sag, gives der landzonetilladelse til udstykning, i og med, at udstykningen ikke vil medføre nogen form for ændret anvendelse af arealet. Arealet vil fortsat kun kunne benyttes til telemasten som der er givet tilladelse til i 2021.

Ligeledes tinglyses det på ejendommen, at der ikke kan forventes tilladelse til at opføre nogen form for bebyggelse der ikke er nødvendig for driften af telemasten.

Derved kommer udstykningen ikke til at medføre en ændret anvendelse eller en frit omsættelig grund som senere kan bebygges. Udstykningen vil heller ikke have nogen landskabelig indvirkning på området, da telemasten og teknikskabet allerede er lovligt opført på arealet.

Cirka 10 meter nord for udstykningen er der et beskyttet sten- og jorddige. Udstykningen medfører ingen ny bebyggelse eller ændret anvendelse, hvorved sten- og jorddiget ikke forventes at blive berørt af udstykningen.

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.

### **Forhold du skal være opmærksom på**

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør

derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

**En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde  
Landzonemedarbejder

## **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](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med MitID. 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.