



Kopi af original sendt til ansøger.

Postadresse:
Plan

Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00

Telefax : 56 20 30 01

www.faxe-kommune.dk

Landzonetilladelse til udstykning af område til byudvikling

Ejendommen: Matr.nr. 2b, Jenstup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Karisevej 97, Dalby, 4690 Haslev

Kontoradresse:

Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Du har den 15. februar 2022 søgt om landzonetilladelse til udstykning af matriklen som vist i princip på kort 1. Udstykning skal på sigt skabe mulighed for byudvikling på del 2 af matrikel 2b.

Direkte: 56 20 37 44

Mail: mobon@faxe-kommune.dk

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til udstykning af matrikel 2b, som vist i princip på kort 1.

Dato 16-03-2022

j./sagsnr. 01.03.03-P19-36-22

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 16. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. april 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at der ikke kan forventes tilladelse til opførelse af enkelte boliger på del 2 af matrikel 2b.

Udbygning af arealet skal ske på baggrund af vedtaget lokalplan.

Redegørelse for sagen

Du har den 15. februar 2022 ansøgt om landzonetilladelse til at udstykke matrikel 2b på Karisevej 97. Matrikel 2b er på nuværende tidspunkt ca. 5,4ha, og der ønskes overført ca. 4,6ha til ny ejer (jf. kort1).

Ansøgningen om udstykning kommer sig af et ønske om, at udvikle et nyt boligområde på den del af matriklen som er vist som "Delnr. 2 af 2b" på kort 1. Arealet forventes udbygget inden for de næste 5 år.

For at den nuværende ejer kan overdrage "Delnr. 2 af 2b" til ny ejer, ønskes der landzonetilladelse til udstykningen. Udstykningen kræver landzonetilladelse, da området først kan overføres til byzone ved vedtagelse af en lokalplan for området.



Området er i Faxe Kommuneplan 2021 udlagt til boligformål, og er planlagt til at skulle overgå til byzone når en lokalplan foreligger (jf. kort 2).

Den fremtidige ejer af "delnr. 2 af 2b" er i dialog med kommunen om, at udarbejde lokalplan for området. Når der er udarbejdet et forslag til lokalplanen, vil det komme i offentlig høring.

Sagen har før været i offentlig høring, ifm. idéfasen vedrørende lokalplan og kommuneplantillæg, fra d. 15. april til d. 13. maj 2020.

Processen i 2020 blev efterfølgende sat i bero grundet at, Faxe Kommuneplan 2021 var under udarbejdning, hvorfor det blev vurderet at det ville give et bedre plangrundlag, at vente til at kommuneplanen var vedtaget.

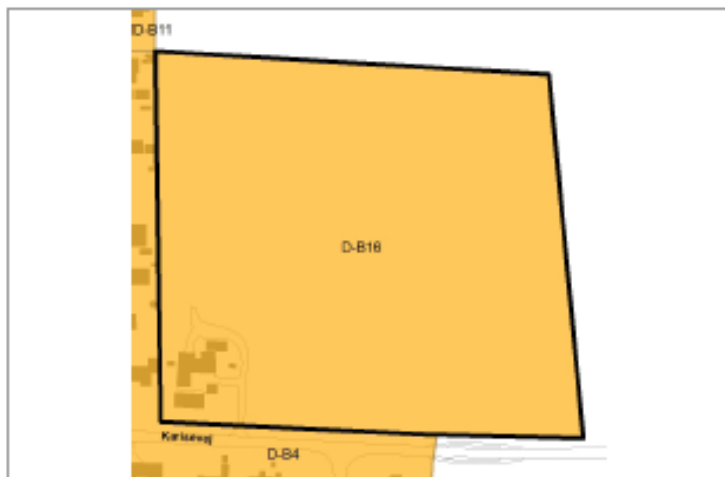
Bemærk at ansøgningen om landzonetilladelse udelukkende omhandler udstykningen, og ikke den eventuelle byudvikling. Eventuel byudvikling vil være betinget af politisk vedtagelse af lokalplanforslag.



Kort 1 - Ønsket udstykning af matrikel 2b



D-B16



Navn	Boligområde ved Karisevej i Dalby
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse, dog kun 30 hvis der bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2 for åben-lav og 2 for tæt-lav
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

Kort 2 - Gældende kommuneplanramme for grunden

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,4 ha, hvoraf ca. 4,6 ha ønskes udstykket og overdraget til ny ejer (jf. kort 1).

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

- Fremtidigt boligområde (Kommuneplanramme D-B16)
- Værdifuldt landbrugsområde

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 2 – Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M5. For dette område gælder særligt at den østligste del af randmorænen, hvor Dalby ligger højt placeret mod syd, kan udvikles. Dette skyldes hovedsageligt, at landskabet og karakteren er forstyrret af de tværgående veje, der skærer igennem området. Terrænet træder stadig markant frem og skræner mod vest og nord og oplevelsen af terrænforskellene skal opretholdes ved at undgå beplantning mv.

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. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

I denne konkrete sag, gives der landzonetilladelse til udstykning, i og med, at det konkrete område er udlagt til i fremtiden at blive boligområde, samt, at indgå i byzonen.

I og med, at området ikke kan overgå til byzone, førend der foreligger en lokalplan, har det været nødvendigt at behandle sagen om landzonetilladelse til udstykningen. Dette er nødvendigt, for at overdragelsen af den nyudstykkede del af matriklen til den nye ejer kan finde sted.

Det er vigtigt at bemærke, at denne landzonetilladelse udelukkende gives til udstyknigen af matriklen. Forhold vedrørende den ønskede byudvikling på den del af matriklen som er betegnet "del 2 af 2b", behandles ifm. det forestående lokalplanforslag, som er under udarbejdelse. Deri vil man kunne læse mere detaljeret hvordan der vil blive taget hensyn til diverse forhold vedrørende vand, trafik, bebyggelse, anlæg osv. Lokalplanforslaget vil komme i offentlig høring, hvorved klageberettigede vil få mulighed for at komme med kommentarer, forslag og indsigelser.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet vedrørende udstykning 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 vedrørende udstykning ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget to kommentarer til projektet.

Den første kommentar vedrører afvanding af overfladevand, i forbindelse med, at der belægges med fliser, veje osv. i forbindelse med byudvikling. Dette vil medføre øgede udfordringer med nedsivning, samt, at de omkringliggende marker vil blive mere vandlidende. Der tilføjes videre at kommunen skal være opmærksom på egen forpligtelse iht. landvæsenskendelse af 27.02.1969 og på at der indtænkes planer for afledning, bassiner med videre fremadrettet.

Den anden kommentar vedrører, at nabo er ked af tab af natur og dyreliv i området. Der tilføjes, at klageberettigede ved, at der er etableret kloaksystem til den anden udstykning (Herrering Huse) ud fra de 3 matrikler som støder op til Nygårds-udstyknigen, og antager at kommunen selv er klar over dette.

Det vurderes, at disse kommentarer er rettet mod en eventuel byudvikling i området. Der er kvitteret med svar for modtagelse, samt en opfordring til, at holde sig opdateret omkring offentlig høring vedrørende en eventuel byudvikling, hvorved der igen opfordres til at komme med eventuelle kommentarer, forslag og indsigelser.

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



Med venlig hilsen
Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



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.

