



Kopi – Original er sendt til ejer og ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 16. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29984-22

Landzonetilladelse til udstykning

Ejendommen: Matr.nr. 15a og 1c Roholte, Vindbyholt By
Beliggende: Vindbyholtvej 4A, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 29. november 2022 modtaget din ansøgning om at udstykke for at lette driften.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse 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 16. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. marts 2023. 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, og at der fortsat skal opnås:

Godkendelse af udstykningssagen ved udstykningsmyndigheden.

Redegørelse for sagen

Marjatta er ved at opføre bygninger på ejendommene og som et led i realiseringen af "Lokalplan 400-29 Bofællesskab og institution ved Vidarshund i Vindbyholt", som gælder for området.

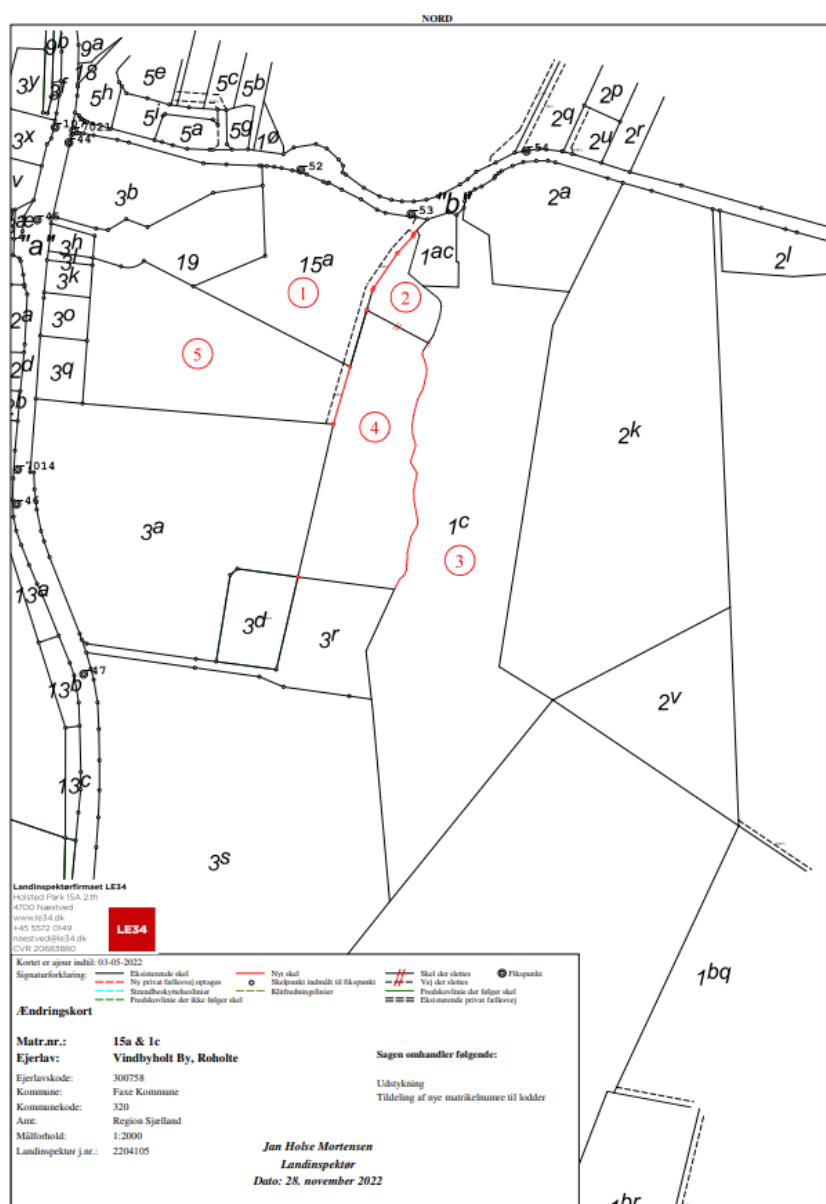
For at lette driften og administrationen for Marjatta ønskes det udstykke en ny samlet fast ejendom fra delnr. 2 af matr.nr. 15a og delnr. 4 af matr.nr. 1c, Vindbyholt, Roholte, så denne ejendom efterfølgende kan tilskødes og belånes særskilt af et af Marjattas selskaber.

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.

Matr.nr. 1c udgør pt. en del af en landbrugsnoteret ejendom men vil fremadrettet blive anvendt som privat institutions- og serviceejendom i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Landbrugspligten på delnr. 4 af matr.nr. 1c ophæves i forbindelse med udstykningen. Arealanvendelsen, på den nye ejendom der opstår, vil således være privat institutions- og serviceejendom, hvilket allerede er ved at blive realiseret i forbindelse med opførsel af byggeri på ejendommen uanset om udstykning gennemføres eller ej. Udstykningen medfører i sig selv ingen ændringer i arealanvendelsen, andet end at landbrugspligten rettelig ophæves på arealet.

Udstykningen medfører ingen ændringer i områdets bebyggelse eller dets karakter, da dette er reguleret i lokalplanen. De nye ejendomsskels placeringer følger endvidere de naturlige grænser i marken. Langs vestsiden følger de nye skellinjer østsiden af den eksisterende private fællesvej, mens det nye skel langs østsiden af ejendommen ligger i "Orup Bæk", som i forvejen danner en naturlig afgrænsning mellem delnr. 4 af matr.nr. 1c og restejendommen delnr. 3, som den udstykkes fra.





Figur 2 - Luftfoto af ejendommen med skel markeret med rødt som de er i dag.

Ejendommen

Ejendommen matrikel 1c er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,6 ha og ejendommen matrikel 15a er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,1 ha.

Gældende for begge matrikler er lokalplan 400-29 – Bofællesskab og institution ved Vidarslund i Vindbyholt.

Lokalplanen beskriver specifikt omkring omstykning i § 4.1 at området som udgangspunkt ikke må udstykkes yderligere, men der kan ske udstykning af enkelte eller flere bygninger som led i drift og anvendelse af arealerne.

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

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- En del af det større sammenhængende landskab "kystlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- En del af den afgrænsede landsby Vindbyholt. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at byens grønne præg, særlig langs Orup bæk og langs Præstøvej er bevaringsværdige. Nye huse bør opføres som 1½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Landsbyen er udpeget som udviklingsområde.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab delområde M1, samt i området 11 – Feddet strandvolde og hævet havbund – delområde M5 I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

For karakterområde 9 – Faxe kyst og morænelandskab delområde M1 gælder særligt at landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Grænsen mellem by og land ved landsbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes.

I omgivelserne umiddelbart omkring flere af delområdets landsbyer er der fortsat spor af udskiftningsmønstrene i form af veje, jorddiger og levende hegn. Disse strukturer vidner om landskabets oprindelse og skal så vidt muligt bevares ved bl.a. at undlade at nedlægge de små veje og understøtte fortsat hegnsbeplantning

For karakterområde 11 – Feddet strandvolde og hævet havbund delområde M1 gælder særligt at landskabet i delområde M5 skal vedligeholdes. Baglandet rummer såvel landbrugsejendomme, sommerhusområder og campingplads og særligt den kulturhistoriske udvikling er tæt knyttet til Feddet. Landskabet er præget af landbrugsmæssig anvendelse og den åbne karakter bør opretholdes selvom den visuelle forbindelse til Præstø Fjord visse steder er hindret af sivbevoksning i vandkanten.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer at der kan gives tilladelse til udstykningen, da den ikke vil medføre ændret arealanvendelse eller ny bebyggelse som ikke er i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.

Tillige tillader lokalplanens §4.1 at området som udgangspunkt ikke må udstykkes yderligere, men der kan ske udstykning af enkelte eller flere bygninger som led i drift og anvendelse af arealerne.

Da udstykningen ikke medfører ændret arealanvendelse eller ny bebyggelse, vurderes det ikke at være i strid med de planlægningsmæssige interesser kommunen skal varetage hvad angår de landskabelige udpegninger i området.

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

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**
- **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.