



Kopi – Original 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 56203025
www.faxekommune.dk

Dato: 24. april 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-70-24

Landzonetilladelse til etablering af sø på op til 1000 m²

Ejendommen: Matr.nr. 4f og 4I, Tjæreby By, Terslev
Beliggende: Grønhøjgårdsvej 14, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 3. april 2024 modtaget din ansøgning om at tilladelse til etablering af op til 1000 m² sø.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af op til 1000 m² sø.

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. april 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. maj 2024. 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:

- Søen udformes så den tilpasses terrænet, med jævnt skrånende bredder (ikke stejlere end 1:5 dvs. et fald på 20 cm pr. meter). Dette gælder både over og under søens vandlinje.
- Søen skal anlægges med lavvandede områder langs bredden, der som minimum skal omfatte søens nord og øst sider.
- Der må ikke etableres øer i søen.
- Søen må ikke graves dybere end 2 m.
- Søen må ikke have forbindelse til dræn og vandløb
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.
- Faxe Kommune orienteres, når projektet er udført.

Anvendelse

- Der må ikke fodres i søen eller nærmere end 30 meter fra søen, og den naturlige bevoksning mellem søbredden og fodringsstedet skal bevares urørt.
- Der må ikke udsættes andefugle, krebs, fisk eller andre dyrearter i søen
- Der må ikke opstilles redehuse, foderflåder, hegn, badebroer eller lignende (dog undtaget kreaturhegn) i søen.
- Søen må ikke anvendes til put-and-take fiskeri.
- Søen skal efter etableringen henligge i naturtilstand.
- Der må ikke ske indvinding af overfladevand fra søen.

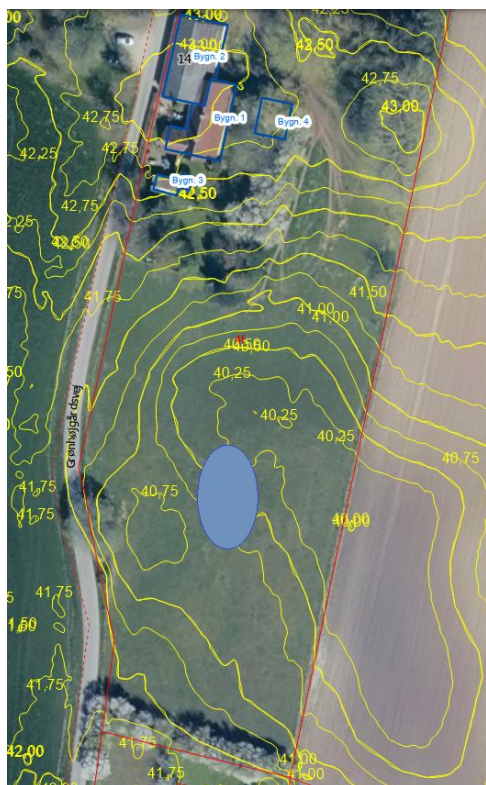
Beplantning

- Såfremt der plantes træer langs søen, skal disse på syd-, øst- og vestsiden plantes i en afstand fra søbredden, der mindst svarer til træernes forventede sluthøjde.
- Der må ikke udsættes planter i søen.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 3. april 2024 modtaget din ansøgning om udgravning af sø på 700-1000 m². Søen placeres i den sydlige del af matrikel 4f, hvor der er en naturlig lavning i et område som allerede er vandlidende.

Formålet med søen er at forberede levevilkårene for dyrelivet og give bedre biodiversitet.



Figur 1: Viser omtrentlige placering af søen med den blå markering. Med gul markering er koter for det omkringliggende terræn.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 98 m² Stuehus til landbrugsejendom
- Bygning 2: 213 m² tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning 3: 16 m² tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning 4: 51 m² tiloversbleven landbrugsbygning

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.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede naturtype for søen. For at sikre søer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for dyre- og planteliv.

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås.

Faxe Kommunes vurdering

Da udgravning af sø er ændret anvendelse af ubebygget areal, kræver etablering af søen landzonetilladelse. jf. planloven § 35 stk. 1.

Faxe Kommune tillader som regel søer, hvis de kan etableres, så de indpasses i landskabet og på en måde, så de øger områdets naturværdi. Derfor er der fastsat en række vilkår for søens anlæg, brug og beplantning som skal sikre dette.

Du oplyser, at du er indforstået med Faxe Kommunes standardvilkår for søer.

I den konkret sag placeres søen i en naturlig lavning, som allerede er vandlidende.

I forbindelse med etablering af søen, vil der blive gravet jord af. Du har i ansøgningen oplyst, at overskudsjord nivelleres ud i det omkringliggende areal ved søen. Faxe Kommunen har da stille vilkår om, at der ikke må terrænreguleres mere en 50 cm.

Området hvor søen skal anlægges er tidligere blevet brugt til fold for afgræsning af ejendommens dyrehold. For nuværende ligger området urørt.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området udpeget til særligt værdigt landbrugsjord. Da arealet ikke bliver anvendt til dykningsformål vurderer Faxe Kommune, at etablering af søen ikke vil tilsidesætte dette formål.

I den sydlige del af matrikle 41 er der mindre område med beskyttede natur – sø . Søen placeres ca. 163 meter fra den beskyttede natur. Grunden afstanden vurderes projektet ikke at have en betydning for den beskyttede natur.

Ved søgning på www.arter.dk er den nærmeste registrerede bilag IV art Springfrø og Stor Vandsalamander i vandhul ca. 1,4 syd for matriklen.

Det nærmeste Natura 2000 område er Bagholt Mose beliggende ca. 4 km nord for matriklen.

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

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Kort tid efter etablering af søen vil der etablere sig et naturligt dyre- og planteliv i søen. Herefter vil søen være beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at du ikke må ændre i søens tilstand uden forudgående tilladelse fra kommunen. ”Ændring af tilstanden” omfatter blandt andet oprensning af søen, udvidelse af søen, byggeri af badebro, udsætning af dyr og meget andet.

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

Nicoline Spur
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. 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.