



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203003
www.faxekommune.dk

Dato: 24. januar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29595-23

Lovliggørende landzonetilladelse til etableret aflastningsfold med belysning

Ejendommen: Matr.nr. 14B, HOVBY BY, FAXE
Beliggende: Faxe Havnevej 4, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 15. august 2023 modtaget din ansøgning om at lovliggøre aflastningsfold med belysning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonettilladelse til etableret aflastningsfold med belysning.

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. januar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. februar 2025. 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:

Aflastningsfold med lys:

- Der må ikke være lys på aflastningsfolden i tidsrummet kl. 22-05
- Der må kun være lys på aflastningsfolden når den benyttes
- Der må ikke opsættes lyskilder som sidder højere end 1,5 m over terræn
- Lyset skal afskærmes væk fra aflastningsfolden

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.

- Ændring af dræn kan kræve tilladelse fra Faxe Kommune, og du må derfor ikke lægge nye dræn eller ændre de eksisterende uden forudgående dialog med Faxe Kommune.
- Der må kun benyttes knust tegl og beton, hvis disse ikke indeholder glaserede tegl. Dette skyldes, at der fra glaserede tegl kan udvaskes tungmetaller

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Der er allerede opnåede følgende tilladelse:

- Dispensation fra åbeskyttelseslinje med sagsnr. 01.05.02-P25-16-23

Redegørelse for sagen

Du har kontaktet Faxe Kommune med henblik på, at opnå lovliggørelse af en aflastningsfold på Faxe Havnevej 4, 4640 Faxe.

Du har oplyst, at arealet frem til 2014 blev anvendt til opdyrkning af afgrøder, og at aflastningsfolden blev etableret i 2015 efter at opdyrkning ophørte.

Aflastningsfolden måler 20x60 meter og er anlagt med grus. Der er ikke foretaget terrænreguleret i forbindelse med etableringen.

Aflastningsfolden er omkranset af beplantning og træhegn, som ikke er massivt og derfor ikke fremtrædende i landskabet.

Der er ikke etableret dræn under folden ved anlæggelsen.

Langs den østlige side af aflastningsfolden er der opsat lamper, der er placeret cirka 1 meter over jorden for at gøre det muligt at finde hestene i den mørke tid. Lamperne er afskærmet væk fra aflastningsfolden.

På figur 1 ses aflastningsfoldens placering markeret med gult, mens placering af belysningen er markeret med rødt.



Figur 1: Viser aflastningsfoldens placering markeret med gult, lysets omtrentlige placering er markeret med rødt.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,1 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehuse på 148 m²
- Bygning 2: Anden bygning til landbrug på 88 m²
- Bygning 3: Anden bygning til landbrug på 85 m²
- Bygning 4: Maskinhus på 439 m²
- Bygning 5: Udhus på 45 m²
- Bygning 6: Udhus på 15 m²

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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Sø- og åbeskyttelseslinje kastet af Faxe Å. For at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for

dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. 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. Overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved lanskbyerne 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.

Faxe Kommunes vurdering

Det er Faxe Kommunes vurdering at aflastningsfolden kræver landzonetilladelse på lige fod med, hvis det havde været en ridebane jf. planloven § 35, stk. 1. Det skyldes, at folden har samme dimensioner som en ridebane og at underlaget er ændret til grus.

Aflastningsfolde hører til på landet og har en relativ lille indvirkning på landskabets oplevelsen med sin simple konstruktion. Aflastningsfolden er placeres cirka 30 meter fra tyngdepunkter af ejendommens eksisterende bygningsmasse og er placeret i visuel tilknytning til den øvrige bebyggelse.

Faxe Kommune vurderer at der ikke er risiko for urimelige nabogener, da den nærmeste beboelse er placeret cirka 250 meter nord for aflastningsfolden.

Området hvor aflastningsfolden er placeret i, er udpeget som værdifuldt landbrugsområde i Faxe Kommune 2021. Men da aflastningsfolde er stedhørerer med på landet og tjener et dyrevældfarsmæssigt formål, vurderer Faxe Kommune ikke at lovliggørelsen vil tilsidesætte denne udpegning.

Derudover vurderer Faxe Kommune af aflastningsfolden med en simpel konstruktion og placering ikke vil skæmme områdets landskabskarakteren og derved heller ikke påvirke overgange mellem det åbne land og byen.

Faxe Kommune har i vurdering lagt vægt på, at lyset er afskærmet væk fra banen så lysforureningen reduceres. Dertil har ansøger tilkendegivet at vilkårene for belysning på aflastningens vil blive overholdt.

Derudover ligger dele af aflastningsfolde inden for åbeskyttelseslinjen fra Faxe Å. Der er givet dispensation for det areal, der ligger inden for åbeskyttelseslinjen.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende 4,5 km fra ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven. På grund af afstanden og projektets beskudte omfang vurderer Faxe Kommune, at lovliggørelse af aflastningsfolden med belysning ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over beskyttelseskrævende dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Disse arter er beskyttet både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. For bilag IV-arter skal det sikres, at det ansøgte projekt ikke forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområder.

Der er søgt i på arter.dk der er ikke fundet arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV på eller omkring arealet. Nærmeste bilag IV en grønbroget tudse er fundet ca. 0,6 kilometer væk fra arealet med folden. Da arealet har været dyrket helt frem til etablering af fold og beplantning, vurderes det, at arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV ikke er blevet påvirket af etablering af folden.

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 bygherre 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.

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:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- 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.