



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 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 27. februar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10754-23

Lovliggørende landzonetilladelse til madpakkehus og to mindre bygninger til friluftsliv i Nordskoven

Ejendommen: Matr.nr. Haslev Orned, Haslev, 1a og 1b
Beliggende: Nordskov, Haslev Overdrev, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 18. april 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af madpakkehus og to mindre bygninger i Nordskoven.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til madpakkehus og to mindre bygninger 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 27. februar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 27. marts 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:

- Bygningerne må kun benyttes til formål, der har til hensigt at tilgodese friluftslivet.
- Bygningerne skal være tilgængelig for den almindelige skovgæst.
- Hvis den friluftsmæssige anvendelse af bygningerne ophører skal bygningerne fjernes, og arealet skal reetableres til skov eller natur senest 6 måneder efter.

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.

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

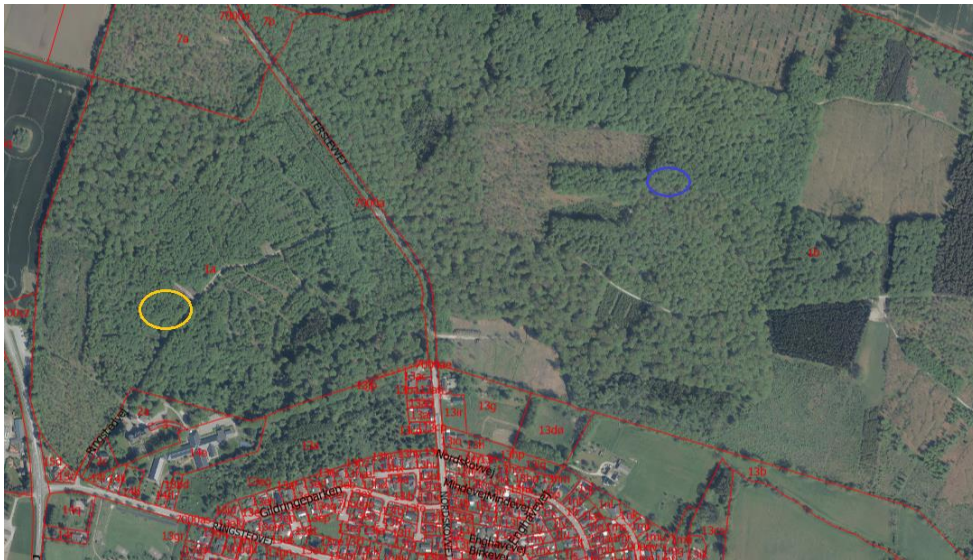
- Madpakkehuset kræver byggetilladelse fra byggemyndigheden. Der skal ansøges igennem www.byggomiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- De mindre bygninger skal noteres på BBR-Meddelelsen. Det gøres på: www.bbr.dk/ret. Henvendelse vedrørende BBR kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har indgået en lejeaftale med Bregentved Gods vedrørende skovområdet Nordskoven Nord for Haslev. Faxe Kommune har til hensigt at bevare de eksisterende bygninger i skoven, således at kommunes borgere kan drage nytte af disse faciliteter.

I den forbindelse er der ansøgt om lovliggørelse af et madpakkehus og to mindre bygninger til friluftsliv i Nordskoven.

Bygningernes placering fremgår af figur 1.



Figur 1: Madpakkehuset omtrentlige placering er markeret med blå cirkel mens de mindre bygninger omtrentlige placering er markeret med gul cirkel.

Madpakkehuset:

Bygningen er tidligere været anvendt som jagthytte. Den er offentligttilgængelig og kan bruges til for eksempel at spise madpakker for foreninger og daginstitutioner. Den måler en længde på 12,35 meter, bredde på 4,77 meter og højde på 2 – 2,75 meter. Den er opført med træbeklædning og mørke tagplader. Cirka en tredjedel af arealet er overdækket terrasse. På figur 2 kan udformningen af madpakkehuset ses. Bygningen ønskes anvendes til madpakkehus/aktivitetshus, og bygningen vil være ulåst, sådan at bygningen er tilgængelig for skovens gæster. Bygnings nøjagtige opførsels år kendes ikke, men bygningen kan kendes på luftfoto fra 2012. Det kan være vanskeligt at fastslå med sikkerhed, grundet et tæt trækronedække.



Figur 2: Viser madpakkehytten fra tre sider

De mindre bygninger til fritidsaktivitet:

Bygningerne er offentlig tilgængelige og anvendes primært til rollespil eller for at søge læ eller tørvejr.

De mindre bygninger til fritidsaktivitet er henholdsvis 7 m² og 9 m². Det lille hus har en længde på 2,95 m, brede på 2,46 meter og højde på 1,95 meter. Det andet hus har en længde på 3,75 meter, bredde på 2,50 meter og højde på 2,20 meter. Husene er opført med træfacade og pladetag. Husene fremstår umalet.

Bygningernes nøjagtige opførsels år kendes ikke, men bygningen kan kendes på luftfoto på 2010.



Figur 3: Tv. er bygning på 7 m² og til th. er bygningen på 9 m².

Madhusene og de mindre bygninger til fritidsaktivitet er opført uden tilknytning til andet bebyggelse.

Ejendommen

Matriklerne er en del af et større skovareal, hvoraf de to berørte matrikler til sammen udgør ca. 187 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket ingen bygninger på registeret på matriklerne.

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

- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.
- Værdifuldt kulturmiljø

Derudover findes der følgende andre udpegninger på det nærliggende areal:

- 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.
- Fredskovsareal
- Beskyttede natur – sø

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. Generelt er landskabet åbent og med transparent afgrænsning bortset fra to store skovområder hhv. nord og syd i delområdet. Særligt det nordlige skovbryn af Haslev Orned opleves som markant på afstand og bevirker, at det ikke er muligt at se Haslev by. Bevaring af skoven vil medvirke til at vedligeholde delområdet karakter.

Faxe Kommunes vurdering

I henhold til planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. dog §§ 5 u og 36-38.

En af undtagelserne til dette krav er, at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² kan opføres uden landzonetilladelse, forudsat at de opføres i tilknytning et enfamiliehus.

Da de to mindre bygninger i Nordskoven ikke er opført i tilknytning til et enfamiliehus, falder de mindre bygninger uden for undtagelsesbestemmelserne og kræver således en lovliggørende landzonetilladelse jf. § 35, stk. 1.

Madpakkehuset på 59 m² kræver også landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Praksis for at tillade bygninger i landzonen, som ikke ligger i tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse er meget restriktiv. Der kan dog konkret tillades mindre bygninger, som er offentligt tilgængelige og placeret på steder, hvor de kan bruges af den brede befolkning. Da de tre bygninger i Nordskoven stilles til rådighed for den almene skovgæst, og da Faxe Kommune har lejet skoven, til rekreativt brug for kommunens borgere, så vurderer Faxe Kommune, at bygningerne vil være til gevinst for kommunens friluftsliv og derfor kan opnå landzonetilladelse. Lejekontrakten er uopsigelige frem til 31.12.31, herefter kan lejekontrakten opsiges med ti års varsel.

Arealet, hvor bebyggelsen er opført, er beliggende inden for et fredsskovareal. Miljøstyrelsen har den 25. november 2024 meddelt dispensation til bebyggelsen efter skovloven (J. nr. 2024 – 44913).

Bebyggelsen er placeret i et område, der er udpeget som en del af et større økologiske forbindelse i Faxe Kommuneplan 2021. Disse økologiske forbindelser udgør forbindelseslinjer mellem naturområdet og bidrager til en forbedret sammenhæng mellem levesteder. På grund af bebyggelsens begrænsede omfang vurderes det, at de ikke vil påvirke områdets økologiske forbindelser væsentligt.

Endelig er området, hvor de mindre bygninger til fritidsaktivitet er placeret, udpeget som værdifuldt kulturmiljø med tilknytning til Sclerosehospitalet, der har en særlig kulturhistorisk betydning. Det er Faxe Kommunes vurdering, at en lovliggørelse af de mindre bygninger ikke vil påvirke det værdifulde kulturmiljø.

Området hvor bebyggelsen er placeret, er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som lavbundsareal, der er et beskyttede sten- og jorddige samt en beskyttede sø. På grund af udpegningens afstand til bebyggelsen, vurderer Faxe Kommune at udpegningerne ikke har en betydning for sagen

Ved vurderingen har Faxe Kommune lagt vægt på, at madpakkehuset og de mindre bygninger til friluftsliv er offentlig tilgængelige, samt at Miljøstyrelsen i sin afgørelse har fastsat vilkår om, at bebyggelsen skal fjernes, når det ikke længere er i brug.

Faxe Kommune vurderer, at den konkrete sag ikke vil skabe præcedens for fremtidige sager om tilladelse til opførelse af madpakkehuse og mindre bebyggelse uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Vurderingen er foretaget med særlig vægt på landzonebestemmelsernes formål samt hensyn til befolkningens rekreative interesser.

På baggrund af bebyggelsens begrænsede omfang og placering i landskabet vurderer Faxe Kommune, at der ikke foreligger væsentlige landskabelige hensyn, der taler imod en tilladelse til madpakkehuset og mindre bygninger til fritidsaktivitet.

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. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld." Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel. Dette område er særlig udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i områdets søer. To af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, er desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Natura 2000 området er beliggende ca. 6,2 km vest for projektområdet.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter i Nordskoven. Her er der observeret Stor Vandsalamander, Bredøret Flagermus,

Dvægflagermus, Brunflagermus og Sydflagermus. Det er Faxe Kommunes vurdering bebyggelsen er af en begrænset størrelse så det ikke har en betydning for bilag IV arterne.

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.

Inhabilitet:

Faxe Kommune er som ansøger part i sagen, hvorfor der foreligger myndighedsinhabilitet. Team Kultur & Fritid i afdeling Center for Kultur, Frivillighed og Borgerservice er ansøger og team Plan i afdeling Center for Plan & Miljø, har truffet afgørelse som myndighed. Kommunen har derfor i sagsbehandlingen iagttaget et udvidet krav til skriftlighed og et skærpet begrundelseskrav

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:

- 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.