



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: 08. juli 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-50-24

Landzonetilladelse til midlertidig placering af container og telthal

Ejendommen: Matr.nr. 5a, Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Nielstrupvej 64, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 28. februar 2024 modtaget din ansøgning om at midlertidig placering af container og telthal.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at midlertidig placering af container og telthal.

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 08. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 05. august 2024. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Container og telthal fjernes fra ejendommen seneste den 31.12.2029.
- Faxe Kommune vil lade landzonetilladelsen tinglyse på ejendommen for ejers regning.
- Såfremt der fældes træer for at få plads til foranstaltningerne, er det lodsejers eget ansvar at sikre sig, at træerne ikke er flagermus egnet. Dette kan fx gøres ved hjælp fra en konsulent.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

I forbindelse med renovering af jeres firelænget gård har du ansøgt om tilladelse til opstilling af følgende konstruktioner:

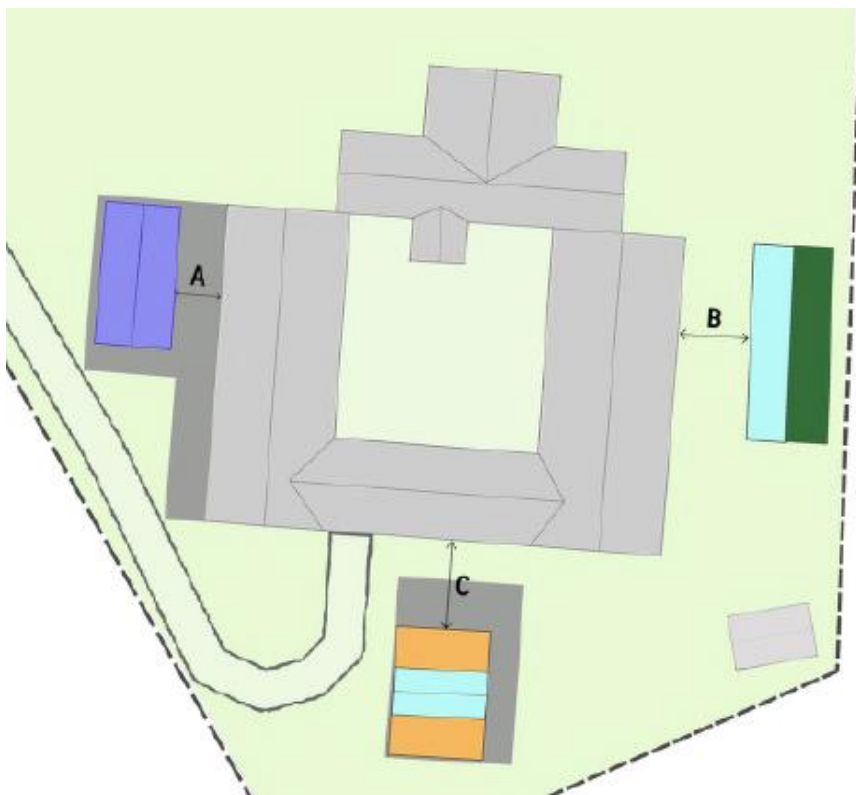
- 1. stk. telthal på 48 m²
- 1. stk. 40 fods container på 29 m²
- 2 stk. 20 fods container á 15 m²

Ydermere har du oplyst at du ønsker at opstille:

- 1. stk. halvtag på 29 m²
- 1 stk. halvtag/overdækning på 30 m²

Du har i den forbindelse oplyst, at det skal bruges til materiel- og værkstedscontainere samt halvtag til opbevaring af tømmer og materialer. Containerne og telhallen placeres ovenpå eksisterende fundamenter.

Du har redegjort for at du har behov for dette da ejendommens bygningsmasse er i så ringe stand at det ikke er muligt at bruge disse til opbevaring mens renoveringsarbejdet forestår.



Figur 1: Viser placeringen af bygningerne i forhold til gården. Med følgende signaturforklaring:

Gården - lysegrå farve. Fundament fra tidligere bygninger - Mørke gråt. Lilla – telthallen. Orange – 20 fods container. Mørkegrøn – 40 fods container. Tyrkis – halvtag.

Du har i ansøgningen oplyst, at der er behov for at konstruktionerne flyttes rundt alt efter behov i renoveringsprocessen. Der er derfor en arbejdszone seks meter rundt om bygningsmassen hvor konstruktionerne kan flyttes.



Figur 2: Den gråzone er arbejdes zone rundt om huset i en omkreds af fem meter. Tegningen er ikke mål fast.

I den oprindelig ansøgning ønskede du at have konstruktionerne stående midlertidig i seks år. I landzonetilladelser kan hensynet til eksempelvis landskabsinteresser give anledning til at opstille vilkår. Fastsættelsen af vilkår følger almindelige forvaltningsretlige principper, dvs. at vilkår skal være begrundet i hensyn, der skal varetages efter den pågældende lov, og at vilkårene skal stå i rimeligt forhold til afgørelsen. Faxe Kommune har vurderet at seks år ikke er en midlertidig periode. Projektet er derfor blevet tilpasset, så konstruktionerne fjernes igen seneste den 31. december 2029.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 4145 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 126 m² fra 1880
- Bygning 2: Udhus på 313 m² fra 1880

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.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres. Det geologiske område hedder Klakflagernes Land. Her tilstræbes det at bevare særligt blottede kalklag.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Kulturhistorisk bevaringsværdigt landskab – Ulse Kirke
- Værdifuldt kulturmiljø
- Sø- og åbeskyttelseslinje kastet af Nielstrup sø. 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 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M1 skal beskyttes. Herregårdslandskabets store marker og gamle træer i markante skovbryn kombineret med det storbakkede dødisterræn og de mange søer gør, at landskabet fremstår oplevelsesrigt og særligt karakteristisk. Den historiske dybde i landskabet fornemmes og derfor er delområdet sårbart over for tilføjelse af nye landskabselementer.

Faxe Kommunes vurdering

Da halvtaget og overdækningen opføres med et areal på under 50 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse kræver disse ikke landzonetilladelse jf. planloven 36 §, stk. 1 litra 8.

Placering af containerne og telthal kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1. Ifølge Planklagenævnets praksis, falder sådanne konstruktioner ikke under planloven 36 §, stk. 1 litra 8, da konstruktionerne ikke fremstår som udhusbygninger.

Projektet er beliggende i et område der i Faxe Kommune 2021 er udpeget som særlig bevaringsværdigt landskab på grund af områdets storbakket dødisterræn, skovklædt landskab med herregårdspræg og koncentration af talrige søer samt park- og landbrugsområdet. Landskabet er karakteriseret ved markante terrænformer med bakker og lavninger af søer. De historiske

dybder i landskabet fornemmes, hvilket gør at delområdet er sårbart overfor tilføjelse af nye landskabselementer.

Faxe Kommune vurderer derfor at det er væsentligt at placeringen er i et afgrænset haveareal, at konstruktioner er midlertidigt og begrænset til en periode på fem år.

Området er ligeledes udpeget i Faxe Kommuneplan 2021 som særligt værdifuld landbrugsjord. Projektet vurderes ikke at tilsidesætte denne udpegning, da projektet er beliggende i et afgrænset haveareal som ikke bliver anvendt til landbrugsjord.

Da projektet ikke omhandler etablering af skov vurderes det ikke at denne udpegning i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Den vestlige del af matriklen (indkørslen) er beliggende i et område der er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø omkring Nielstrup landsby. Da selv projektet området ikke er beliggende inden for udpegningen vurderes udpegningen ikke at blive tilsidesat ved projektet.

Projektet er også beliggende i et område hvor det kulturhistoriske landskab bevares for at sikre at oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet. Område er sammensat af forskellige tidsaldre og landskabselementer, eksempelvis hvor det kulturhistoriske landskab møder den moderne motorvej. Da projektet er beliggende i et haveareal der er afgrænset af beplantningen vurderes det ikke at den midlertidige placering af konstruktioner tilsidesætter det kulturhistoriske landskab.

Fra Nielstrup sø kastes der 150 meter søbeskyttelseslinje. Da linjen stopper i den vestlige del af matriklen (indkørslen) vurderes projektet ikke at have en betydning for denne beskyttelseslinje.

Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, 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. 180 meter vest for projektområdet.

Ved søgning på www.arter.dk er der fundet Vandflagermus ved Nielstrup sø som er beliggende ca. 255 meter fra projektområdet. I sagsbehandlingen har du oplyst, at der ikke skal fældes træer men kun en let beskæring af grene.

Faxe kommune vurderer at det er væsentligt at der ikke fældes træer, da disse kan være egnede rastetræer for flagermus. Fældningen af træer kan medføre en påvirkning af bilag IV arters habitat.

Vandflagermus er en af Danmarks mest almindeligt forekommende flagermusarter. Om sommeren findes deres yngle- og dagsopholdssteder som hovedregel i hule træer. De findes nærmest aldrig i huse. De kan dog også finde ved bl.a. stenbroer og lignende med tilknytning til vandløb. Arten jager ses oftest jagende efter insekter lavt over alle typer af vandflader. Vandflagermus findes oftest overvintrende i underjordiske huler som eksempelvis kalkgruber. Dog er der også fundet individer som overvintrer i slotskældre, bunkere, kasematter og sågar er enkelte individer fundet i brønde og nedgravede betonrør. Man forventer også, at arten kan udnytte hule træer som overvintringsplads.

Det vurderes ikke at det ansøgte vil påvirke flagermusens ledelinjer og derfor ikke vil påvirke flagermusens habitat.

For at sikre at flagermusens habitat ikke påvirkes har Faxe Kommune fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at såfremt der fældes træer for at få plads til foranstaltningerne, er det lodsejers eget ansvar at sikre sig, at træerne ikke er flagermus egnet. Dette kan fx gøres ved hjælp fra en konsulent.

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

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
Landzonemedarbejde

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.