



*Kopi
Original sendt til ansøger*

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 2. november 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29945-22

Landzonetilladelse til shelters

Ejendommen: Matr.nr. 2A, ST. LINDE BY, KARISE
Beliggende: Kulagervej 23, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 5. oktober 2022 modtaget din ansøgning om at opføre en ny klassisk shelter ved Tryggevælde Å, samt at bibeholde hønsehuse på ejendommen og indrette dem som shelters.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til de ansøgte shelters.

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 2. november 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. november 2023. 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:

- At shelterne skal være offentligt tilgængelige og derfor figurerer på online portaler som Friluftsguiden og Udinaturen.dk
- At parkering til shelters, lejrskoler mm. skal kunne håndteres på egen grund.
- Hvis hønsehusene ikke benyttes som shelters, skal de enten anvendes til landbrugsdriften, rykkes op i nærheden af eksisterende bygninger eller fjernes fra ejendommen. Dette skal ske senest når denne landzonetilladelse udløber 30. november 2028.

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

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven (åbeskyttelseslinjen). Henvendelse vedrørende sagen kan til Center for Plan & Miljø, Tlf.: 56 20 30 61.

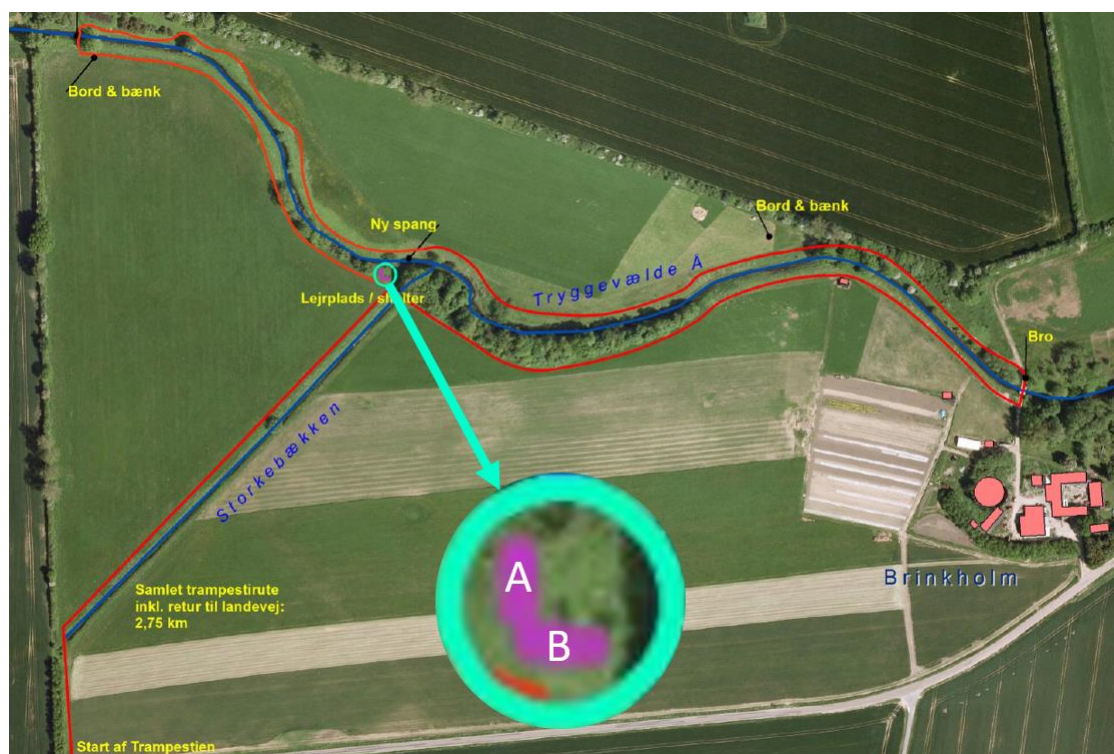
Dispensation fra åbeskyttelseslinjen gives samtidig med denne landzonetilladelse. Byggetilladelsen er endnu ikke ansøgt. Denne skal ansøges via den landsdækkende portal Byg & Miljø www.bygogmiljoe.dk

Redegørelse for sagen

Jeres ejendommen Kulagervej 23, som også kaldes Brinkholm, er ejet af jer som foreningen. Jeres foreningen Andelsgårde har blandt andet fokus på at dyrke ejendommene bæredygtigt og efter andelsprincipperne.

På Brinkholm ansøger I om landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinjen til:

- 1 ny shelter ved siden af den eksisterende shelter og det eksisterende muldtoilet langs Tryggevælde Å. Shelteren svarer til den nuværende ift. størrelse og udformning. Den nuværende shelter er cirka 10 m² og med vægge af træbjælker og tag med græstørv. Placering kan ses på kort 1.
- Indretning og brug af ejendommens 5 flytbare hønsehuse til shelters til både skoleklasser og udlån til offentligheden. Placering kan ses på kort 2 og 3. Efter planen skal der etableres 4-6 sengepladser i hvert hønsehus.



Kort 1 – Kortet viser placeringen af den eksisterende (A) og den ansøgte (B) shelter ved Tryggevælde Å.



Kort 2 og 3 – mulige placeringer af hønsehusene, når de skal indrettes til shelters, er vist med orange. Med rødt er vist et stort hønsehus, som ikke inddrages i projektet.



Den nuværende udformning af hønsehusene.

Der er et toilet med adgangsdør fra gårdspladsen på gården, som vil skulle bruges i forbindelse med overnatning i shelterne i de gamle hønsehuse.

Du har oplyst, at den ekstra shelter ved Tryggevælde Å kan realiseres indenfor kort tid, mens der skal ansøges om fondsmidler til at indrette shelters i hønsehusene, hvorfor denne del af projektet først kan realiseres senere.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 35 ha. Hønsehusene befinder sig allerede på ejendommen, men benyttes ikke længere til landbrugsdrift. Der er tidligere givet landzonetilladelse til dem med vilkår om, at:

- De mobile hønsehuse fjernes eller flyttes hen til ejendommens øvrige bebyggelse senest et år efter, at de ikke længere benyttes til landbrugsdriften på ejendommen.

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.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse. Udpegningen drejer sig om arealerne nærmest Tryggevælde Å
- Område hvor skovrejsning er uønsket. Udpegningen dækker arealet nærmest Tryggevælde Å.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes. Udpegningen dækker Tryggevælde Å og dennes nærmeste omgivelser.

- Oplevelsesområde – Et område, hvor landskabet er særligt og kan opleves. Dette oplevelsesområde knytter sig til Tryggevælde Ås frie forløb gennem landskabet.

Tryggevælde Å, der gennemskærer ejendommen, er i øvrigt beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og kaster en åbeskyttelseslinje på 150 meter til hver side. Inden for denne kræver byggeri en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

På ejendommen er der gennem tiden fundet flere arkæologiske fund, hvorfor det er vigtigt at være opmærksom, hvis der graves i forbindelse med punktfundamenter eller lignende.

Faxe Kommunes vurdering

Praksis er restriktiv over for at tillade bygninger der ligger uden tilknytning til en ejendoms eksisterende primære bygningsmasse, og som ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbruget. Der kan dog gives tilladelse til fritliggende sheltere, hvis disse er offentligt tilgængelige, så de kan komme det almene friluftsliv til gode. Faxe Kommune vurderer, at de ansøgte sheltere – både den ene ved den eksisterende shelter ved Tryggevælde Å, og dem der ønskes indrettet i hønsehusene – vil være til stor gavn for det almene friluftsliv og for formidlingen af natur og landbrug.

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 været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

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.

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 Østsjælland
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
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.