



Kopi – Original sendt til:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev

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: 22. september 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10774-23

Landzonetilladelse til regnvandssø og jordvolde

Samt: Dispensation fra § 10.5 og dispositionsskitse på kortbilag 2 i lokalplan 1000-25

Ejendommen: Matr.nr. 8bo, Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Møllevangen 8, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 12. juni 2023 modtaget din ansøgning om at regnvandssø og jordvolde ved daginstitutionen Møllen i Kongsted.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 100-25 til at etablere regnvandssø og jordvolde som ansøgt. Tilladelsen er givet med nedenstående vilkår.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 22. september 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. oktober 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:

Søens anlæg

- Søen udformes så den tilpasses terrænet, med jævnt skrånende bredder (ikke stejle end 1:5 dvs. et fald på 20 cm pr. meter). Dette gælder både over og under søens vandlinje.

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

- 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 med undtagelse af den åbne rende, hvor regnvandet føres til søen.
- Faxe Kommune orienteres, når projektet er udført.

Søens 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 redohuse, foderflåder, hegn, badebroer eller lignende (dog undtaget kreaturhegn) i søen. Undtaget er også det ansøgte repos, hvis det anlægges samtidig med at søen etableres.
- 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 omkring søen

- 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.

Vandløb, der leder regnvand til søen

- Vandløbet skal etableres på en sådan måde, at den udlagte arealreservation til en stiforbindelse i lokalplan 1000-60 respekteres

Jordvolde

- Overskudsjorden skal placeres i jordvolde
- Jordvoldene skal beplantes med græs, buske eller lignende, så jorden fastholdes.
- Jordvoldendes fod skal placeres mindst 2 meter fra skel.

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

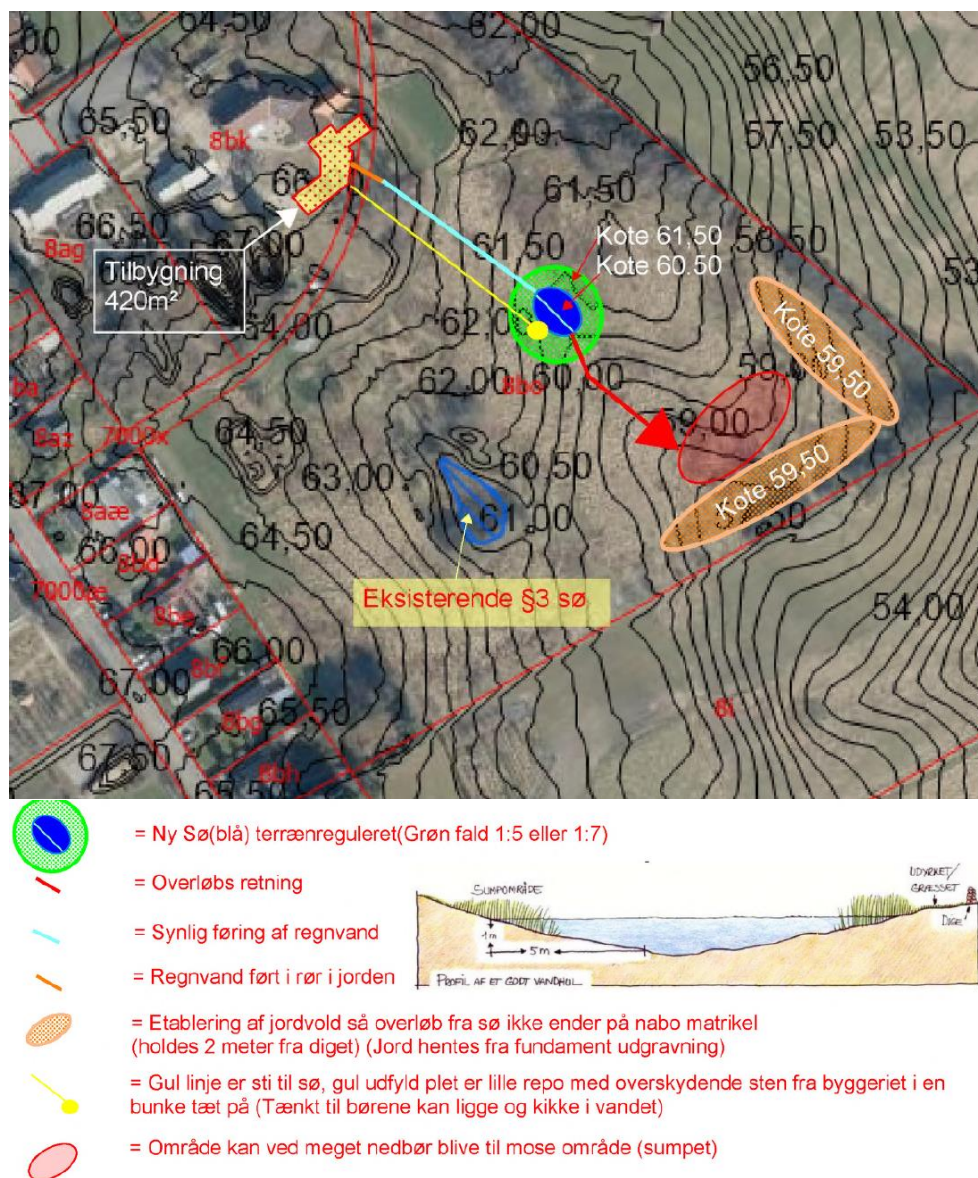
- Nedsivningstilladelse

Nedsivningstilladelsen er ansøgt.

Redegørelse for projektet

På ejendommen Møllevangen 8 i Kongsted ligger daginstitutionen Møllen. Institutionen er ved at blive udvidet med en tilbygning på cirka 500 m². I den forbindelse er der ansøgt om, at tagvandet fra både den gamle institutionsbygning og tilbygningen kan ledes til en ny sø, som skal graves

sydøst for institutionen. Søen bliver cirka 150 m² stor. Et oversigtskort over tilbygningens og søens placering kan ses nedenfor på kort 1.



Kort 1 – Oversigtskort der viser placeringen af den ansøgte regnvandssø.

Både tilbygningen og den eksisterende institutionsbygning har tag af betontegl. Tagrenderne på den gamle del er i plast mens tagrenderne på den nye del er i stål. Ståltagrenderne er behandlet, så der ikke afgives zink til vandet.

Regnvandet ledes først via rør og dernæst via en åben kanal ned til den ansøgte sø. Der vil blive anlagt en sti parallelt med kanalen og en repos ud i søen, hvorfra børnene kan studere denne.

Selve søen vil blive anlagt med en brinkhældning på maks. 1:5 (et fald på 20 cm. pr meter). Der vil også blive udlagt en bunke sten fra byggeriet på søens nordside.

I ejendommens sydøstlige hjørne ønskes anlagt to mindre jordvolde med en højde på 50 cm. Jordvoldene anlægges med overskudsjord fra byggeriet

og udgravning af søen. De har til formål at kunne tilbageholde vand fra eventuelle overløb fra regnvandssøen.

Ejendommen

Ejendommen er kommunalt ejet og består af:

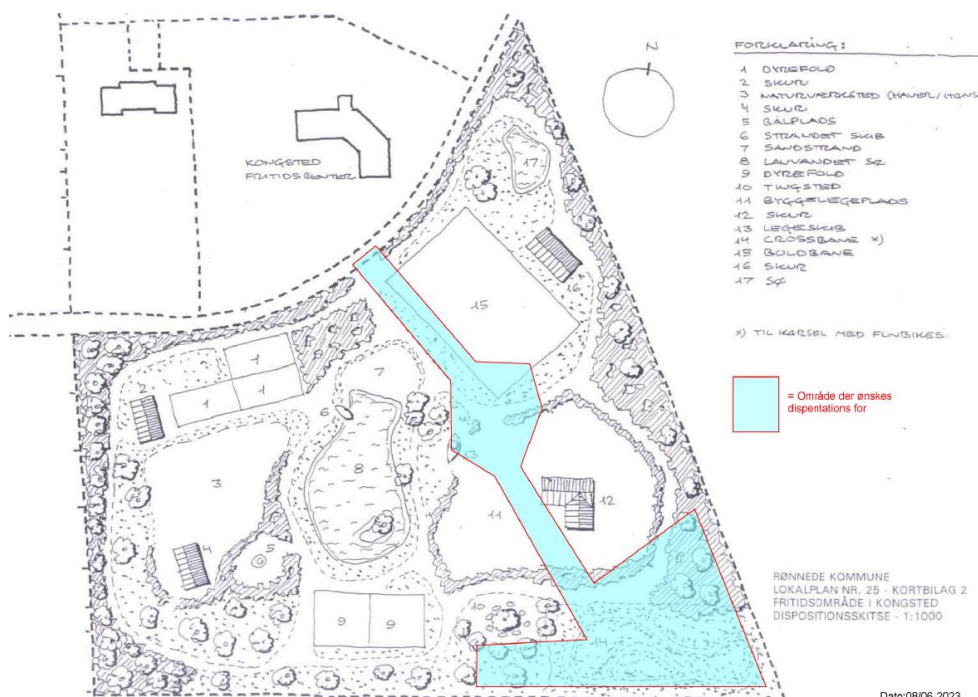
- Matr. Nr. 8bk Kongsted By, Kongsted, der ligger i byzone og som er omfattet af lokalplan 1000-65 for udvidelse af daginstitutionen.
- Matr. Nr. 8bo Kongsted By, Kongsted, som ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Byzonedelen er dækket af lokalplan 1000-65 og landzonedelen er dækket af lokalplan 1000-25 for "Marken" ved Kongsted fritidscenter.

Lokalplan 1000-25 fra 1997 udlægger "marken" (det grønne område ved institutionen) til forskellige aktiviteter i tilknytning til et fritidscenter, der var på ejendommen. Da området i dag benyttes af mindre børn, så ønskes arealet derfor brugt på en anden måde end lokalplanens dispositionsplan viser. Realisering af projektet kræver derfor en dispensation fra denne dispositionsplan, og lokalplanens § 10.5:

"Søer skal etableres i henhold til kortbilag 2, Dispositionsskitse"

Formålet med lokalplanen er beskrevet som:

- At sikre området som et attraktivt fritids- og naturområde.
- At sikre offentlig adgang til området udenfor institutionens brugsperioder.



Kort 2 – Kortet viser dispositionsplanen i lokalplan 1000-25. Med blåt er vist det areal, hvor der dispenseres for dispositionsplanen.

Ejendommen i sin helhed har et matrikulært areal på ca. 4,9 ha.

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

- Landzonedelen ligger inden for kommuneplanramme R-R4 (rekreativt område). Byzonedelen ligger inden for R-O1 (Offentlige formål)
- Oplevelsesområde
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Delvist indenfor de udpegede kirkeomgivelser omkring Kongsted Kirke.
- Værdifuldt landbrugsområde

På arealet nær søen er der en eksisterende sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I hele matriklens nordøstlige skel er et beskyttet dige. Jordvoldene vil holde en respektafstand på minimum 2 meter til diget.

Nord for søens placering er registreret et fund af et ikke fredet fortidsminde i form af en stenalderboplads. Museum Sydøstdanmark har derfor lavet forundersøgelse af arealet.

Faxe Kommunes vurdering

Dispensation fra dispositionsplanen i lokalplan 1000-25
Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte projekt med regnvandssø og jordvolde overholder lokalplanen med undtagelse af § 10.5 og den dertilhørende dispositionsskitse. Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan dispenseres fra dispositionsskitserne, da området benyttes af en anden brugergruppe (yngre børn) end da lokalplanen blev vedtaget, og da projektet fortsat er i overensstemmelse med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Landzonetilladelse

En sø i landzonen kræver landzonetilladelse, da det betragtes som en ændret anvendelse af et areal. Faxe Kommune giver normalt landzonetilladelse til søer, som vil bidrage positivt til et områdes biodiversitet og landskab.

Faxe Kommune vurderer, at den ansøgte sø med de opstillede vilkår vil bidrage positivt til områdets biodiversitet og landskab. Det er samtidig kommunens vurdering, at søen med sti og repos vil bidrage positivt til de rekreative muligheder på arealet.

De ansøgte jordvolde er på maksimalt 50 cm i højden og ligger derfor i nærheden af bagatelgrænsen for, hvad der kræver landzonetilladelse. Faxe Kommune vurderer, at de ikke vil have betydning for landskabsoplevelsen og at de vil være et rekreativt element på det offentlige grønne areal.

Øvrige vurderinger

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 sagen er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

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.

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.