



Navn på ejer
Nymarksvej 27
4683 Rønnede

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk
dk

Dato 25-02-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6349-22

Landzonetilladelse til etablering af ca. 250 m² stor sø

Ejendommen: Matr.nr. 3d Ejerlav: Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Nymarksvej 27, 4683 Rønnede

Du har den 22. februar 2022 søgt om landzonetilladelse til at etablere en ca. 250 m² stor sø på et areal som står under vand store dele af året.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til etablering af en ca. 250 m² stor sø som vist i princip på kort 1.

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 25. februar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. marts 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Anlæg

- Søen udformes så den tilpasses terrænet, med jævnt skrånende bredder (ikke stejlere end 1:5 dvs. et fald på 20 cm pr. meter). Dette gælder både over og under søens vandlinje.
- Søen skal anlægges med lavvandede områder langs bredden, der som minimum skal omfatte søens nord og øst sider.
- Søen må ikke graves dybere end 2 m.
- Søen må ikke have forbindelse til dræn og vandløb
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terræncændres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.



- Faxe Kommune orienteres, når projektet er udført.

Anvendelse

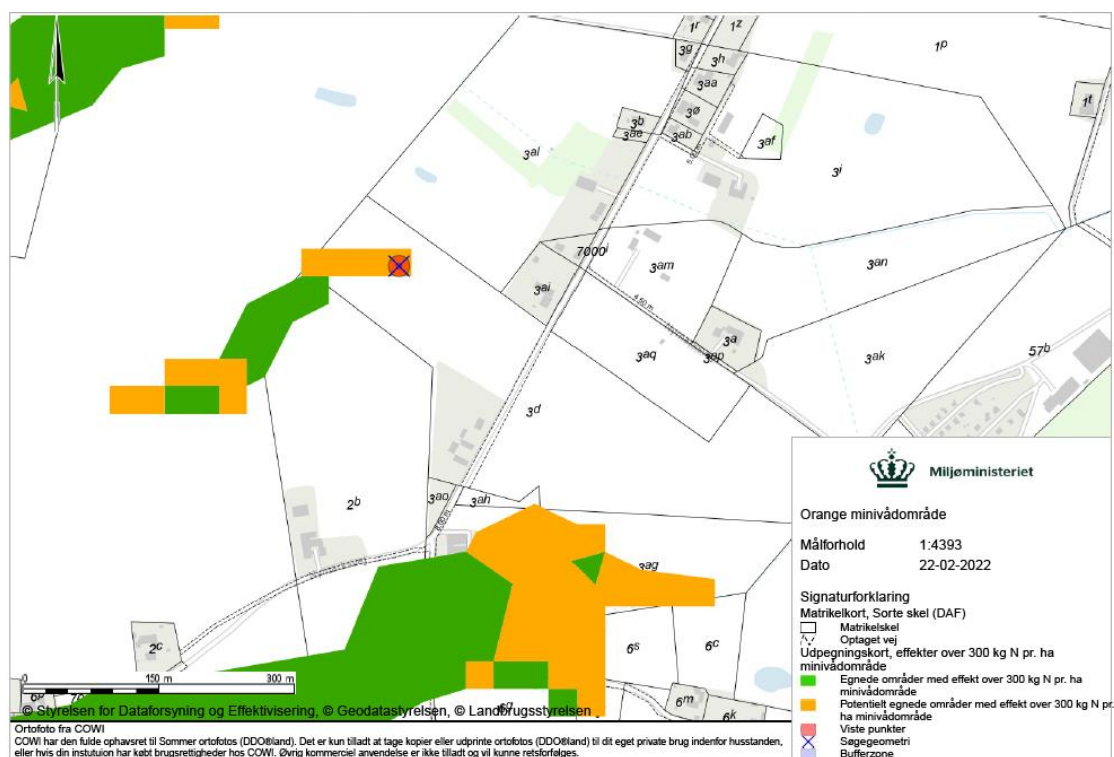
- Der må ikke fodres i søen eller nærmere end 30 meter fra søen, og den naturlige bevoksning mellem søbredden og fodringsstedet skal bevares urørt.
- Der må ikke udsættes andefugle, krebs, fisk eller andre dyrearter i søen
- Der må ikke opstilles redeguse, foderflåder, hegn, badebroer eller lignende (dog undtaget kreaturhegn) i søen.
- 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

- 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.

Redegørelse for sagen

Du har søgt om landzonetilladelse til at etablere en sø på ca. 250 m² på Nymarksvej 27. Du beskriver at området på marken står under vand i store dele af året, hvorfor du nu ønsker at etablere en egentlig sø der. Yderligere vedlagde du et kort, hvor miljøministeriet har markeret området på marken til at være et "Potentielt egnet område med effekt over 300kg N pr. ha. minivådområde" (jf. kort 1).



Kort 1 - Indsendt kort over – ifølge Miljøministeriet - egnede og potentielt egnede minivådområder - Ønsket placering af sø markeret med rød cirkel med kryds i



Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 8.6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 6 – Fritliggende enfamiliehus på 210 m², med et samlet boligareal på 150 m².
- Bygning 8 – Maskinhus, garage mv. på 202 m².

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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kirkeomgivelser (Kingsted Kirke)
- På ejendommen findes beskyttede sten eller jorddiger

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 10 – Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – Delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne.

Faxe Kommunes vurdering

Etablering af nye søer og udvidelse af eksisterende søer er en ændret anvendelse af det eksisterende areal. Derfor kræver det landzonetilladelse. Som udgangspunkt gives der landzonetilladelse til etablering af nye søer, hvis de passer ind i landskabet.

Du er blevet gjort opmærksom på Faxe Kommunes standardvilkår omhandlende etablering af søer, og har tilkendegivet at disse kan overholdes.

At matriklen befinder sig i et særligt værdifuldt landbrugsområde vurderes at være uden betydning, da betegnelsen "særligt værdifuldt landbrugsområde" blot henviser til, at der er gode forhold til dyrkning, og er altså ikke en bestemmelse for hvad der skal foregå på ejendommen.

At der findes lavbundsjord på matriklen (jf. kort 2), vurderes ikke at stå i vejen for etablering af sø på viste placering. Det lavbund der findes, er ikke udpeget som lavbundsarealer der kan genoprettes, men blot markeret som lavbundsareal. Som udgangspunkt ønskes der at tage



lavbundsarealer ud af landbrugsproduktionen for at genetablere dem som vådområder.

For at bibeholde de gode udsigtsmuligheder, er skovrejsning i området uønsket. Du har tilkendegivet at du ikke har til hensigt at rejse skov omkring søen.

Det vurderes ikke, at kirkeomgivelserne omkring Kongsted Kirke (jf. kort 3) visuelt sløres eller forringes, eller at oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage. Dette begrundes med, at der er tale om etablering af en sø på et areal som i forvejen står under vand i store dele af året.

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

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.

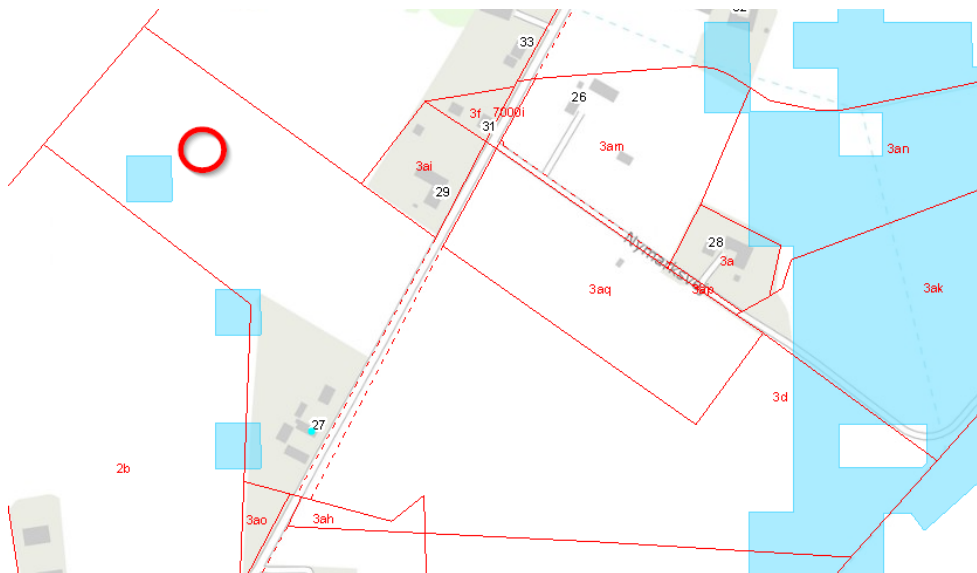
Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om 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.

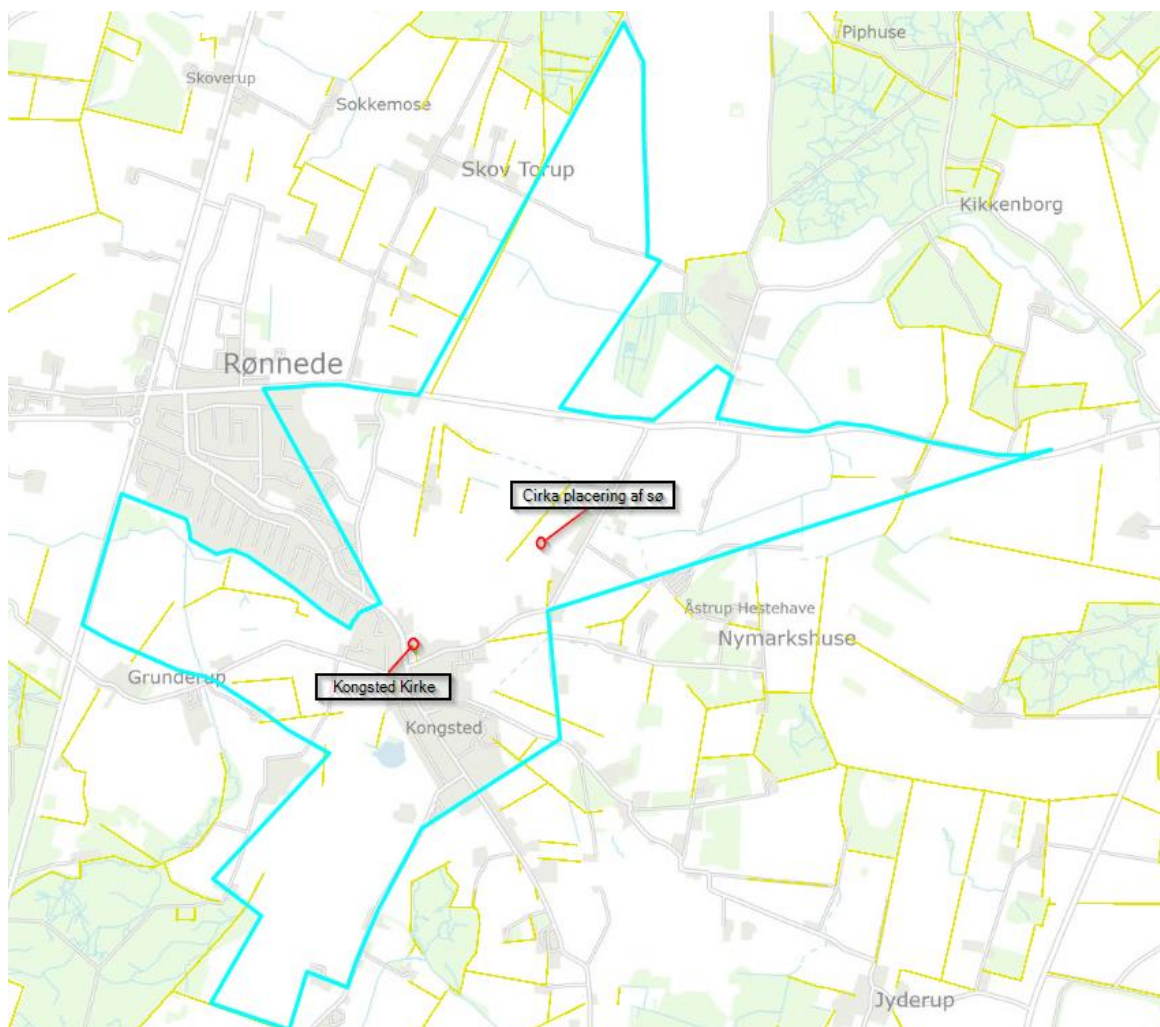
Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

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 først at få tilladelse af kommunen. "Ændring af tilstanden" omfatter blandt andet: oprensning af søen, udvidelse af søen, byggeri af badebro, udsætning af dyr og meget andet.

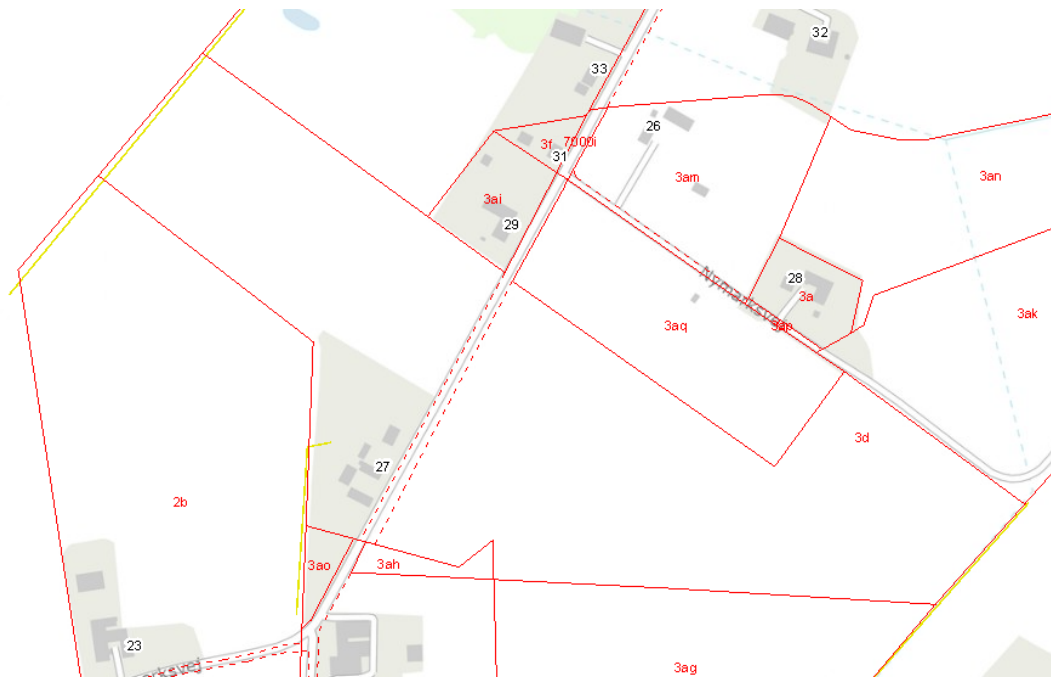




Kort 2 - Lavbundsarealer markeret med blå - ca. placering af sø markeret med rød cirkel



Kort 3 - Omkreds af kirkeomgivelser i forhold til Kongsted Kirke – Derfil er placering af henholdsvis kirken og søen vist



Kort 4 - Beskyttede sten- og jorddiger markeret med gule linjer

Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. 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.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

