



Kopi

Original er sendt til ansøger.

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: 56203019
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 22-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-22460-21

Landzonetilladelse til fire regnvandsbassiner

Bassin 1: Matr.nr. 10t Karise By, Karise og Matr.nr. 1c Jørslev By, Karise

Bassin 2: Matr.nr. 5f og 22 Jørslev By, Karise

Bassin 3: Matr.nr. 10n Værløse By, Faxe

Bassin 4: Matr.nr. 48ai Faxe By, Faxe

Du har den 7. januar 2022 søgt om landzonetilladelse til fire regnvandsbassiner i forbindelse med renovering af jernbanen Østbanen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til de fire regnvandsbassiner på nedenstående vilkår.

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 22. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. april 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:

- Tilladelsen kan først udnyttes, når arealerne er eksproprieret til formålet.
- Bassin nr. 1 (ved Karise Skole) udformes med en hældning på maksimalt 1:8¹ på mindst langsiden ind mod skolen (nordvest).
- Bassin nr. 2 (ved Jørslevvej) udformes med en hældning på maksimalt 1:3.

¹ Terrænet falder med 1 meter for hver 8 meter i vandret plan.



- Der må ved bassin 4 (ved Faxe Syd Station) ikke terrænreguleres inden for 3 meter fra skel og/eller haveafgrænsninger. Inden bassinet anlægges, skal det afklares med den nuværende lodsejer, hvorvidt de midlertidige lejeaftaler på haveareal i matriklens sydlige del skal opretholdes.
- Bassin 4 (ved Faxe Syd Station) udformes med en hældning på maksimalt 1:5.
- Overskudsjord må ikke udspredes i et tykkere lag end 0,5 meter, må kun udspredes på samme matrikel som det er opgravet på og kun efter aftale med lodsejeren. Inden udspredning skal det sikres, at der ikke er beskyttet natur, beskyttede sten- eller jorddiger eller andre beskyttelser på udspretningsarealet. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.
- Der må ikke fodres i bassinerne eller nærmere end 30 meter fra disse.
- Der må ikke udsættes andefugle, krebs, fisk eller andre dyrearter i bassinerne.
- Der må ikke opstilles redhuse, foderflåder, hegn, badebroer eller lignende i bassinerne.
- Der må ikke udsættes planter i bassinerne

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

- Tilslutningstilladelse til bassin nr. 1, som tilsluttes kloak. Denne er givet den 18. februar 2022.
- Udledningstilladelse til bassin nr. 2, 3 og 4. Disse er ansøgt.
- Adgangstilladelse fra trafikmyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende adgangssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 40

De ansøgte bassiner

I forbindelse med renovering af jernbanen Østbanen har du ansøgt om landzonetilladelse til etablering af fire regnvandsbassiner. Du beskriver i ansøgningen at, der skal:

"ske en genopretning af afvandingsforholdene langs banen, så vandet fra sporet kan afledes alle steder således, at sporet tørholdes og kommer til at hvile på en stabil underbygning. Det sker ved at lave en reprofilerings / retablering af banegrøfterne langs banen.

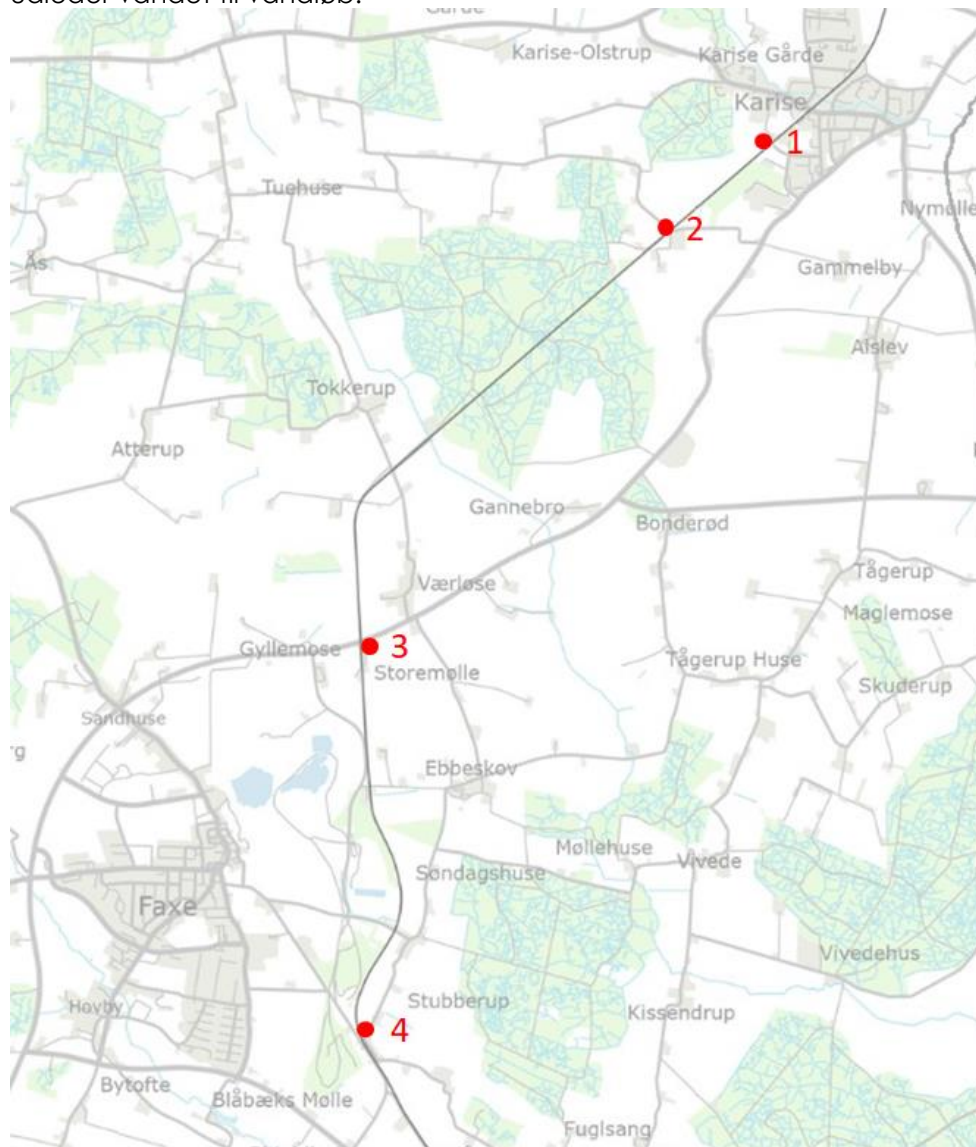
Desuden kræver de nye afvandingsforhold, at der etableres enkelte regnvandsbassiner langs banen til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvandet. Fire af disse regnvandsbassiner ligger i landzone, og der ansøges derfor om landzonetilladelse til etablering af de nedenfor nævnte regnvandsbassiner i Faxe Kommune. Arealerne, hvorpå regnvandsbassinerne etableres, eksproprieres permanent til Lokaltogs areal."

Alle bassiner er ansøgt med en hældning på 1:1,5. Under sagsbehandlingen er disse dog tilrettet – se de enkelte bassiner nedenfor.



Regnvandsbassinerne etableres ved at mulden afrømmes og jorden graves væk til de projekterede dybder for hvert bassin. Hvis jorden ikke kan genanvendes inden for projektet, bortskaffes den til godkendt jordmodtager. Alle bassiner anlægges med lermembran med en tykkelse på 0,5 m i bassinernes bund og sider.

Bassin nr. 1 tilsluttes offentlig kloak, mens de tre øvrige regnvandsbassiner udleder vandet til vandløb.



Kort 1 – Oversigtskort over den omtrentlige placering af de fire regnvandsbassiner i landzone.

De fire ansøgte bassiner i landzone beskrives hver for sig nedenfor. Der etableres også et regnvandsbassin ved Karise Station, men da det ligger i byzone, nævnes det ikke yderligere i denne landzonetilladelse.

Regnvandsbassin nr. 1 – Syd for Karise ved skolens areal.

Bassinet har et volumen på ca. 132 m³ med en dybde på 1,2 m fra bund til terræn.

Bassinet placeres nær ved byens skole, hal og boldbaner. Det er vigtigt, at børn let kan komme op af bassinet, hvis de skulle falde i. Oprindeligt blev bassinet ansøgt med en hældning på 1:1,5, men på grund af nærheden til skolen har Faxe Kommune været i dialog med dig omkring lavere



hældninger. Du har derfor accepteret, at bassinet udformes med hældningen 1:8 på mindst langsiden ind mod skolen (nordvest).

Bassinet placeres på:

- Matr.nr. 10t Karise By, Karise
- Matr.nr. 1c Jørslev By, Karise



Kort 2 – Placering af regnvandsbassin nr. 1 jf. ansøgningen. På grund af den ændrede hældning af bassinet efter ansøgningstidspunktet, vil regnvandsbassinet strække sig noget længere mod nordvest end på ovenstående kort.

Regnvandsbassin nr. 2 - ved Jørslevvej og Jørslev Skovvej.

Bassinet har et volumen på ca. 129 m³ med en dybde på 2,2 m fra bund til terræn.

Oprindeligt blev bassinet ansøgt med en hældning på 1:1,5. Bassinet ligger langt fra bebyggelse men er til gengæld forholdsvis dybt. For at sikre, at eventuelle dyr eller mennesker, der skulle falde i bassinet, kan komme op igen, har Faxe Kommune været i dialog med dig omkring lavere hældninger. Du har derfor accepteret, at bassinet udformes med en hældning på maksimalt 1:3.

Bassinet placeres på:

- Matr.nr. 5f Jørslev By, Karise
- Matr.nr. 22 Jørslev By, Karise





Kort 3 – Placering af regnvandsbassin nr. 2 jf. ansøgningen. På grund af den ændrede hældning af bassinet efter ansøgningstidspunktet, vil regnvandsbassinet blive større end på ovenstående kort.

Regnvandsbassin nr. 3 ved Storemøllevej.

Bassinet har et volumen på ca. 97 m³ med en dybde på 0,5 m fra bund til terræn.

Bassinet ligger langt fra beboelse og er ikke mere end 0,5 meter dybt. Her kan Faxe Kommune derfor acceptere den ansøgte hældning på 1:1,5.

Bassinet placeres på:

- Matr.nr. 10n Værløse By, Faxe



Kort 4 – Placering af regnvandsbassin nr. 3 jf. ansøgningen. Her tillades den ansøgte hældning på 1:1,5. Kortet illustrerer derfor bassinets forventede udstrækning.

Regnvandsbassin nr. 4 nord for Faxe Syd Station.

Bassinet har et volumen på ca. 106 m³ med en dybde på 1,2 m fra bund til terræn.

Oprindeligt blev bassinet ansøgt med en hældning på 1:1,5.

Regnvandsbassinet anlægges langs med haver til boliger og ret tæt på



disses haveafgrænsning. Derfor har Faxe Kommune været i dialog med dig omkring lavere hældninger og afstand til haver. Du har derfor accepteret, at der ikke terrænreguleres inden for 3 meter fra skel og haveafgrænsninger samt, at hældningen på regnvandsbassinets skråninger bliver maksimalt 1:5.

Bassinet placeres på:

- Matr.nr. 48ai Faxe By, Faxe



Kort 5 – Placering af regnvandsbassin nr. 4 jf. ansøgningen. På grund af den ændrede hældning af bassinet efter ansøgnings tidspunktet, vil regnvandsbassinet blive større end på ovenstående kort. Da der også stilles vilkår til bassinets afstand til skel og haveafgrænsninger, kan bassinet også blive rykket en anelse længere mod nord.

Udpegninger på ejendommene

Da de fire regnvandsbassiner er placeret forskellige steder langs jernbanen, er udpegningerne nævnt for hvert enkelt bassin nedenfor.

Regnvandsbassin nr. 1 – Syd for Karise ved skolens areal

Bassinet placeres delvist inden for kommuneplanrammen K-O1 og lokalplanen 200-2, delområde C, for Karise Vest. Kommuneplanens rammeområde udlægger arealet til: Uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner, samt idrætsanlæg og -haller, grønne rekreative områder. Lokalplanen udlægger arealet til offentligt friareal. Herudover er den sydlige del af arealet udlagt til værdifuldt landbrugsområde og omfattet af skovbyggelinjen, der kastes af Karise Hestehave.

Regnvandsbassin nr. 2 - ved Jørslevvej og Jørslev Skovvej.

Arealet er i Faxe Kommuneplan 2021 udlagt som værdifuldt landbrugsområde. Herudover er det ikke dækket af andre relevante udpegninger. Bassinet placeres mellem jernbanen og vejen Jørslev Skovvej, på et areal, der i dag fremstår uudnyttet.



Regnvandsbassin nr. 3 ved Storemøllevej

Dette regnvandsbassin ligger også på et udyrket areal mellem jernbanen og en adgangsvej. Arealet er i Faxe Kommuneplan 2021 udlagt som:

- Værdifuldt landbrugsområde
- Støjbelastet areal (Omkring Køgevej)
- Potentielt naturområde
- Område, hvor skovrejsning er ønsket

Ingen af disse udpegninger har indflydelse på muligheden for at udnytte arealet til regnvandsbassin.

Lige syd for regnvandsbassinet ligger en fordelingsledning til naturgas ejet af Evida. Det er ansøgers ansvar at sikre sig den helt korrekte placering af ledningen og at arbejde nær ved ledningen udføres korrekt.

Regnvandsbassinet ligger delvist inden for et interesseområde for råstofgravning for Region Sjælland (potentielt fremtidig udvidelse af Faxe Kalkbrud). Faxe Kommune har derfor sendt ansøgningen til udtalelse hos Region Sjælland, som oplyser, at:

"Det påtænkte mindre regnvandsbassin ligger i udkanten af den nordligste del af et større råstofinteresseområde for kalk, og ligger helt op til vej og jernbane.

Der er tale om et meget begrænset projektareal, hvoraf kun en del berører interesseområdet.

På grund af projektets placering og at det kun omfatter en ubetydelig del af interesseområdet, har regionen ingen bemærkninger til det planlagte."

Regnvandsbassin nr. 4 nord for Faxe Syd Station

Dette regnvandsbassin placeres mellem jernbanen og en række boliger i landsbyen Stubberup ved Faxe Syd Station. Bag ved bassinet på den anden side af jernbanen ligger de store kalkovne til Faxe Kalkbrud. Arealet ejes i dag af Faxe Kalk A/S, som lejer en del af arealet ud som haveareal til nabogrunde (se uddybning under afsnit om naboorientering).

I Faxe Kommuneplan 2021 er arealet udlagt som:

- Friluftsområde (Omfatter Faxe Kalkbrud og stationen)
- Værdifuldt kulturmiljø (Kalkbruddet, ovnanlægget og jernbanen til udskibning af kalk i Faxe Ladeplads)
- Værdifuldt landbrugsområde.

De nævnte udpegninger vurderes ikke at være i strid med anlæg af et regnvandsbassin på arealet.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget nedenstående kommentarer til projektet.

Regnvandsbassin nr. 1 – Syd for Karise ved skolens areal

Karise Vandværk har indsendt kommentarer til bassin nr. 1. Bassinet placeres nær ved vejen Møllevej. Vandværket oplyser, at det er et kendt problem, at vejen oversvømmes ved større regnvejr. De er i den forbindelse bekymret for, at overløb fra regnvandsbassinet vil medføre større oversvømmelse af vejen, hvilket vil gøre det vanskeligt at komme til vandværket i bil og i sidste ende kan føre til, at vandværket stoppes, hvis der trænger vand ind i vandværket.

Du har som ansøger oplyst at, regnvandsbassinet er dimensioneret til en 5-års regnhændelse og derfor vil gå i overløb ca. hver 5. år. Du oplyser også,



at bassinet vil være med til at mindske oversvømmelsen af Møllevej i og med, at regnvandet fra jernbanen vil blive tilbageholdt i bassinet og derfor ikke bidrage til oversvømmelse af vejen.

Regnvandsbassin nr. 2 - ved Jørslevvej og Jørslev Skovvej.

Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til dette regnvandsbassin under naboorienteringen.

Regnvandsbassin nr. 3 ved Storemøllevej

Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer til dette regnvandsbassin under naboorienteringen.

Regnvandsbassin nr. 4 nord for Faxe Syd Station

Lhoist Faxe Kalk, som ejer det areal, der skal eksproprieres til regnvandsbassinet, har indsendt kommentarer. De ønsker, at bassinet placeres på en sådan måde, at den del af matriklen, som de har tilbage efter ekspropriationen kan udnyttes optimalt ift. landbrugsdrift. De omtaler i særdeleshed nogle arealer langs med boligerne på Søndergårdsvej, som de i dag udlejer til haveformål til naboerne. Faxe Kalk oplyser, at de kan opsigse disse lejemål med seks måneders varsel, og at regnvandsbassinet derfor vil kunne placeres på dette areal.

Du oplyser som ansøger, at der er planer om at ekspropriere regnvandsbassinet inklusiv de 3 meter fra brugsgrænsen, som der stilles vilkår om i denne tilladelse. Du oplyser i øvrigt, at I har dialog med Lhoist Faxe Kalk om det endelige arealindgreb.

Ejerforhold på arealerne

For at etablere de ansøgte regnvandsbassiner skal Lokaltog ekspropriere arealerne. Dette kan de gøre med hjemmel i jernbanelovens § 30². Før ekspropriationen kan gennemføres, så skal der være givet de nødvendige tilladelser til projektet fra andre myndigheder.

I landzonesager kræver vi normalt, at ansøger enten selv ejer en ejendom, eller har fået en fuldmagt fra ejendommens ejer til, at ansøge om projektet. Da Lokaltog har hjemmel til at ekspropriere til projektet, er det dog ikke nødvendigt med fuldmagter i denne sag. I stedet stiller vi vilkår i landzonetilladelsen om, at den kun er gældende, hvis der eksproprieres til projektet.

Faxe Kommunes vurdering

Normalt skal kommunen give landzonetilladelse til projekter, der er samfundsmæssigt nødvendige, med mindre væsentlige hensyn taler imod. Det kan være hensyn til natur, miljø, landskab, sundhed mm. Det anses som en samfundsmæssig nødvendighed at sikre afvanding af jernbanen så denne kan fungere bedst muligt og ikke undermineres. Det er samtidig nødvendigt, at vandet kan forsinkes for at sikre den bedst mulige tilstand i de vandløb vandet udledes til eller undgå overløb i kloaker.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at de opstillede vilkår til bassinernes udformning og placering vil bidrage til, at de falder bedst muligt ind i landskabet og at de ikke er til væsentlig fare for mennesker og dyr.

På grund af den tykke lermembran i alle fire bassiner, vurderes de ikke at give problemer ift. beskyttelse af grundvandet.

² Lov nr. 686 af 2015-05-27



Særlige vurderinger for de enkelte regnvandsbassiner står nedenfor

Regnvandsbassin nr. 1 – Syd for Karise ved skolens areal

Faxe Kommune vurderer, at regnvandsbassinet vil være med til at forsinke en del af det vand som i dag løber direkte ud på Møllevej. Bassinet vurderes derfor ikke at forværre de nuværende oversvømmelser af vejen. Problemet med oversvømmelse af vejen er i øvrigt videresendt til Faxe Kommunes Center for Ejendomme, som styrer projekter på kommunalt areal. Om de vurderer, at der er behov for en løsning til håndtering af det øvrige regnvand, der løber hen over kommunens grund (matr. Nr. 10t Karise By, Karise), er ikke relevant for denne landzonetilladelse og behandles derfor ikke nærmere.

Regnvandsbassin nr. 2 - ved Jørslevvej og Jørslev Skovvej.

Faxe Kommune vurderer, at arealet mellem jernbanen og en adgangsvej er optimalt til regnvandsbassin, da det ikke har anden anvendelse, samt at der ikke er væsentlige forhold der taler imod bassinet.

Regnvandsbassin nr. 3 ved Storemøllevej

Faxe Kommune vurderer, at arealet mellem jernbanen og en adgangsvej er optimalt til regnvandsbassin, da det ikke har anden anvendelse, samt at der ikke er væsentlige forhold der taler imod bassinet.

Faxe Kommune gør opmærksom på, at det er ansøgers ansvar at være opmærksomme på placeringen af og restriktioner omkring den nærliggende gasledning.

Regnvandsbassin nr. 4 nord for Faxe Syd Station

Faxe Kommune fastholder, at der skal være mindst tre meter fra bassinets kant til skel og naboer haveafgrænsninger af sikkerhedshensyn og af hensyn til at undgå erosion af naboers ejendomme. Faxe Kommune har dog stillet vilkåret, så bassinet kan placeres helt ind til 3 meter fra skel mod naboer, hvis lejeaftalerne på havearealerne ophører.

De natur-, miljø-, landskabs- og sundhedsmæssige påvirkninger af det samlede jernbanerenoveringsprojekt er i øvrigt blevet kortlagt i en såkaldt VVM-screening, som er udarbejdet af Miljøstyrelsen. (VVM betyder Vurdering af Virkninger på Miljøet.) Miljøstyrelsen vurderede på baggrund af denne screening, at det samlede projekt ikke ville have en væsentlig indvirkning på miljøet. I screeningen er det i øvrigt 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 er enig i denne vurdering ift. regnvandsbassinerne.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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 ejendommene.

Kort tid efter etablering af regnvandsbassinerne vil der formodentlig etablere sig et naturligt dyre- og planteliv i disse. Herefter vil bassinerne være beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som søer. Det betyder, at du ikke må ændre i søens tilstand uden først at få tilladelse af kommunen. "Ændring af tilstanden" omfatter blandt andet: oprensning, udvidelse, byggeri i bassinet, udsætning af dyr og meget andet.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation
- Karise Vandværk
- Lhoist Faxe Kalk
- Ejere af de berørte matrikler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. 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.

³ 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.

