



Kopi – Original er 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: 14. februar 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-22451-21

Landzonetilladelse til udstykning af naturgrund

Ejendommen: Matr.nr. 10A, ESKILSTRUP BY, KONGSTED
Beliggende: Saksholmvej 12, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 14. november 2023 modtaget din ansøgning om at udstykning af en selvstændig naturgrund til almennyttigt formål.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til udstykning af naturgrund som ansøgt.

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 14. februar 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. marts 2024. 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:

- Der må ikke opføres nogen former for bygninger på ejendommen uden en forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.
Der kan ikke forventes tilladelse til nogen former for bygninger eller bebyggelse, ud over hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr som indgår i naturplejen af arealet.

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

- Godkendelse af udstykningssagen ved udstykningsmyndigheden. Dette er i første omgang Faxe Kommune, og efterfølgende Geodatastyrelsen.

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

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog den 12. marts 2022 en ansøgning om, at udstykke en del af ejendommen på Saksholmvej 12, som en selvstændig naturgrund. Formålet er, at pleje og vedligeholde naturen på den del af grunden, som nuværende ejer har passet og plejet i mange år, også efter der potentielt kommer nye ejere af selve gården.

Under et tilsyn fra kommunen blev det observeret, at der var flere af de karakteristiske overdrevarsarter på arealet som alm. kællingetand, markfrytle, græsbladet fladstjerne og bidende ranunkel. Dog var disse arter ikke til stede i så stor grad at det ved tilsynet kunne føre til en beskyttelse af arealet. Græsarealet var hovedsageligt domineret af høje græsser som rajgræs, alm. hundegræs og blød hejre. De høje græsser blev vurderet til at være en indikator for, at arealet er næringspåvirket. Dette blev understøttet af, at arealet er omgivet af dyrkede marker samt, at området frem til 2013 også har været udnyttet som landbrugsjord. Det var dog kommunens vurdering, at græsningsområdet på sigt, og med den rette pleje, har potentiale til at udvikle sig til at være et beskyttet overdrev. Dette baseres på, at de karakteristiske plantearter allerede ses på arealet samt, at områdets kuperede terræn og jordbundsforhold også gør muligt at et beskyttet overdrev kan udvikle sig på sigt.

Landbrugsstyrelsen gav den 28. august tilladelse til, at oprette den omtalte del (jf. figur 1) af ejendommen som en naturgrund af almen samfundsmæssig karakter.

Ejendommen der udstykkes vil være tilgængelig for offentligheden, og det vil ikke være muligt at bygge nogen former for bygninger på ejendommen, ud over, hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr som indgår i plejeplanen. Adgang til naturgrunden vil ske af den private fællesvej der løber fra Saksholmvej, op til naturgrunden.



Figur 1 – Projektområdet og den del af ejendommen der ønskes udstykket til en selvstændig naturgrund, er markeret med rødt.

Det er en betingelse for tilladelsen fra Landbrugsstyrelsen, at der, inden 12 uger fra tilladelsen er udnyttet, skal tinglyses deklaration¹ om;

- at hel eller delvis afhændelse af arealet kræver Landbrugsstyrelsen samtykke,
- at arealet skal tilbageføres til landbrugsarealer²
- at der er offentlig adgang til arealerne³,
- at arealet skal afhændes inden 1 år, hvis det ikke længere anvendes til formålet⁴, og at der inden et år fra denne afgørelse sendes en plejeplan⁵, der er udarbejdet i samarbejde med kommunen⁶, til Landbrugsstyrelsen.

Ejendommen

Ejendommen vil efter udstykningen blive noteret som en landbrugsejendom uden beboelse med et matrikulært areal på 22533 m².

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.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Svennerup Skov. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse,

¹ Jf. landbrugslovens § 39, stk. 1. Tinglysning af deklarationen sker med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen. Landbrugsstyrelsen, CVR nr. 20814616 skal derfor være anført som påtaleberettiget og som myndighed på deklarationen. Vi skal underskrive deklarationen som myndighed og alene af en person fra styrelsen.

² Jf. landbrugslovens § 24, stk. 5

³ Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 2.

⁴ Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 3, nr. 3

⁵ Plejeplanen skal laves i samarbejde med kommunen. Det skal som minimum fremgå af planen, hvordan naturformålet vil blive tilgodeset, hvordan arealet skal plejes og hvordan offentlighedens adgang til arealet er sikret.

⁶ Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 3, nr. 2

såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet er her præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej.

Faxe Kommunes vurdering

Om landzonetilladelser

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hvis der tilsigtes en ændret anvendelse og/eller opførelse af bebyggelse i forbindelse med arealoverførslen, kræves landzonetilladelse.

En udstykning af grunden som en selvstændig ubebygget grund til naturformål, betragtes som ændret anvendelse. Derved forudsætter udstykningen landzonetilladelse.

Hensynet bag landzonebestemmelserne har også til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1. Kommunalbestyrelsen skal ved den enkelte ansøgning således navnlig påse, at der ikke meddeles tilladelser, der er i strid med hensynet til landskab, naturbeskyttelse, understøttelse af biodiversitet samt hensynet til de rekreative interesser.

Udpegninger

Området har flere landskabelige udpegninger som omhandler at netop områdets karakter, skovområder og søer bør bevares. Landzonetilladelse til udstykningen som ansøgt vurderes ikke at være i strid med de landskabelige hensyn som skal varetages med planlovens landzonebestemmelser. Dette underbygges med, at der af Landbrugsstyrelsen er tinglyst, at der ikke uden forudgående tilladelse kan opføres bebyggelse. Dertil er det også tinglyst at Ved flere tilsyn på ejendommen er det kommunens vurdering, at græsningsområdet på sigt, og med den rette pleje, har potentiale til at udvikle sig til at være et beskyttet overdrev. Dette baseres på, at de karakteristiske plantearter allerede ses på arealet samt, at områdets

kuperede terræn og jordbundsforhold også gør muligt at et beskyttet overdrev kan udvikle sig på sigt.

Vilkår

Landbrugsstyrelsen har givet tilladelse til, at oprette naturgrunden med følgende vilkår;

Der skal tinglyses deklaration⁷ om;

- at hel eller delvis afhændelse af arealet kræver Landbrugsstyrelsen samtykke,
- at arealet skal tilbageføres til landbrugsarealer⁸
- at der er offentlig adgang til arealerne⁹,
- at arealet skal afhændes inden 1 år, hvis det ikke længere anvendes til formålet¹⁰, og at der inden et år fra denne afgørelse sendes en plejeplan¹¹, der er udarbejdet i samarbejde med kommunen¹², til Landbrugsstyrelsen.

Dertil har Landbrugsstyrelsen tinglyst:

”Der må ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om planlægning for så vidt angår beliggenheden og udformningen af nye bygninger.” (Fra ejendommens side i tingbogen).

Faxe Kommune vurderer, at ved at ovenstående vilkår er tinglyst på ejendommens side i tingbogen, sikres det, at der på sigt ikke vil kunne opstå en forventning om, at der kan opføres bebyggelse på ejendommen.

Derudover indgår det som et vilkår i landzonetilladelsen, at der ikke må opføres nogen former for bygninger på ejendommen uden en forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.

Der kan ikke forventes tilladelse til nogen former for bygninger eller bebyggelse, ud over hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr som indgår i naturplejen af arealet. Eventuelle læskure skal der også søges om tilladelse til ved Faxe Kommunes landzoneafdeling.

Derved sikres landzonebestemmelsernes hovedformål om, at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse som følge af udstykningen.

Samtidig vil udstykningen sikre offentlighedens adgangs til naturområdet, hvorved udstykningen er af samfundsmæssig interesse.

⁷ Jf. landbrugslovens § 39, stk. 1. Tinglysning af deklarationen sker med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen. Landbrugsstyrelsen, CVR nr. 20814616 skal derfor være anført som påtaleberettiget og som myndighed på deklarationen. Vi skal underskrive deklarationen som myndighed og alene af en person fra styrelsen.

⁸ Jf. landbrugslovens § 24, stk. 5

⁹ Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 2.

¹⁰ Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 3, nr. 3

¹¹ Plejeplanen skal laves i samarbejde med kommunen. Det skal som minimum fremgå af planen, hvordan naturformålet vil blive tilgodeset, hvordan arealet skal plejes og hvordan offentlighedens adgang til arealet er sikret.

¹² Jf. regelbekendtgørelsen, § 18, stk. 3, nr. 2

Natura 2000

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹³, 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. 163 ”Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose” er beliggende cirka 5,3 km nordvest for projektområdet.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte de sjældne naturtyper, højmose og indlandssalteng, samt tykskallet malermusling. Holmegårds Mose, som danner kernen i Natura 2000-områdets østlige del, er Østdanmarks største højmose. Inden for dette område findes desuden en særlig stor andel af det samlede areal med skovbevokset tørvemose og kildevæld inden for kontinentale biogeografiske region.

Af interessante udpegingsarter bør lys skivevandkalv, stor kærguldsmed og mygblomst specielt fremhæves. Alle arterne er knyttet til mosaikkerne af våde naturtyper i Holmegårds Mose. Endvidere gør engsnarre og isflugt dette område til noget helt særligt.

Bilag IV

Ved søgning på Arter.dk, er den nærmeste registrerede bilag IV art Hasselmusen, som er set i det skovområde som grænser op til udstykningen.

Hasselmusen er en af de mest sjældne pattedyr i Danmark. Arten kendes kun fra få lokaliteter på Midt- og Sydsjælland, i den østlige del af Jylland og på Sydfyn, og er udpeget som særlig ansvarsart i Faxe Kommune. Hasselmusen er tilknyttet løvskovsområder med stor diversitet af urter, bregner og bærbuske som undervegetation da det sikrer et stabilt fødegrundlag over hele året. Man finder ofte hasselmusen i skovbryn og skovlysninger. Om sommeren opholder hasselmusen sig det meste af tiden i vegetationen. Her laver den sine sommeropholds- og ynglereder af sammenvævet plantemateriale. I vinterhalvåret bevæger hasselmusen sig ned på jorden og går i vinterhi i en rede under sten, mos eller nedfaldent løv. Vintersøvnen starter som regel omkring oktober-november og slutter først på foråret.

Hasselmusen bevæger sig sjældent på jorden om sommeren, og bevæger sig rundt i landskabet ved at klatre i vegetationen. Derfor er det vigtigt at opretholde sammenhængende trækroner i eksempelvis levende hegn og indre/ydre skovbryn, der fungerer som spredningskorridorer mellem egnede levesteder. Arten er desuden meget stedtrofast og har en dårlig spredningsevne. Så hvis hasselmusen først forsvinder fra et område har de svært ved at genindvandre.

Hasselmusen trues særligt af ændringer i skovdrift som skaber mere ensartethed, samt opsplitning af skovarealer og fjernelse af levende hegn.

¹³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Faxe Kommune vurderer, at en bibeholdelse af området som natur – frem for landbrug - vil bidrage positivt i forhold til hasselmusens færden i området.

Faxe Kommune vurderer, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagene på grund af projektets meget lokale påvirkning og naturmæssige karakter.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet fra nærmeste nabo på Gavevænget 1.

Kommentarerne omhandler følgende emner:

- Der er påtegnet en forkøbsret på ejendommen, tegnet i 1959. Ved tinglysning af, at arealet bliver til en naturgrund, vil der ske et ekspropriationslignende indgreb i de rettigheder som naboen med forkøbsret har.
- **Faxe Kommunes svar:**
Faxe Kommune kan ikke regulere privatretslige forhold med planlovens landzonebestemmelser. Ved udstykning af ejendommen som ansøgt, vil der ikke ske et ejerskifte. Forhold vedrørende ejerskifte på et senere tidspunkt er et privatretsligt anliggende imellem ejer og de med forkøbsret. Ligeledes vil Landbrugsstyrelsen skulle revurdere ejendommens status som naturgrund, ved et eventuelt ejerskifte. Ønsker den nye ejer ikke at vedligeholde ejendommen efter plejeplanen, kan Landbrugsstyrelsen lade ejendommen gå tilbage til landbrugsareal.
- Risiko for at udsigten over søen forringes som følge af eventuelle teltpladser, borde/bænke, shelters mv.
- **Faxe Kommunes svar:**
Det følger af både Landbrugsstyrelsens og Faxe Kommunes vilkår ifm. udstykningen, at der ikke må etableres bebyggelse uden forudgående tilladelse. Der kan ikke forventes tilladelse til bygninger som shelters eller lignende. Da naturgrunden vil være privat ejet, vil det være op til ejeren, om der tillades kortvarig overnatning på ejendommen, som ikke må være til gene for omkringboende. Der må dog ikke etableres en egentlig permanent teltplads, uden forudgående tilladelse fra Faxe Kommune.
- Risiko for gener for naboen som følge af, at området bliver tilgængeligt for offentligheden
- **Faxe Kommunes svar:**
Faxe Kommune vurderer ikke, at der risikerer at opstå urimelige nabogener som følge af udstykningen af ejendommen til naturformål. Faxe Kommune forventer ikke, at der vil blive tale om en intensiv benyttelse og besøg af arealet, som grænser op ad nabos hus.

- Anmodning om, at den vestligste del af udstykningen tages ud af projektet.
- **Faxe Kommunes svar**
Faxe Kommune vurderer ikke, at der er sådan risiko for urimelige nabogener ifm. udstykningen, at det bør føre til et afslag.
- Det er kun området omkring søbredden der har naturmæssig værdi.
- **Faxe Kommunes svar:**
Faxe Kommune finder ikke anledning til, at tilsidesætte Landbrugsstyrelsens vurdering af, hvad der kan oprettes som naturgrund.

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

Forhold du skal være opmærksom på

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

Denne landzonetilladelse tinglyses *ikke* på ejendommens side i tingbogen, da de vilkår som Faxe Kommune ønsker tinglyst, allerede fremgår af Landbrugsstyrelsens tinglysning.

Efter aftale mellem ansøger og Faxe Kommunes trafikafdeling foregår parkering på naturgrunden, og derved ikke på restejendommen eller i vejkanten af Saksholmvej.

Arealet skal ifølge Landbrugsstyrelsen afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom i overensstemmelse med reglerne i lov om landbrugsejendomme inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor arealet ikke længere anvendes i overensstemmelse med retningslinjerne fra Landbrugsstyrelsens tilladelse af d. 28. august 2023.

Der gøres opmærksom på oplysningspligten ved et eventuelt salg af ejendommen.

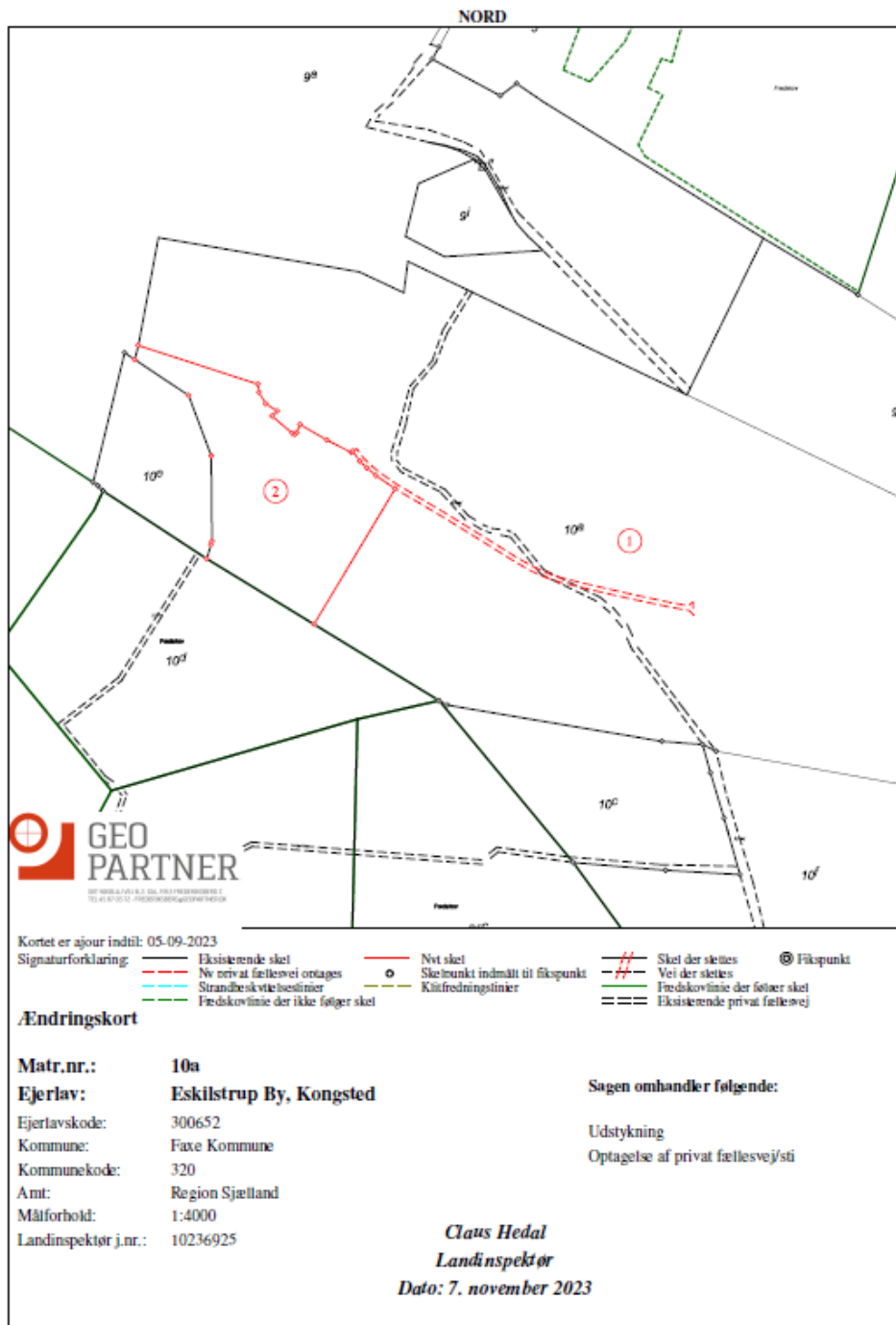
Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer af Gavevænget 1, 4683 Rønnede
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Bilag



Bilag 1 - Ændringskortet tilsendt af landinspektøren

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.