



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: 56 20 37 53  
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato: 21-12-2018  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29690-18

## Landzonetilladelse samt dispensation fra åbeskyttelseslinjen til bøjledrivhus og lovliggørelse af småbygninger

**Ejendommen:** Matr.nr. 2a St. Linde By, Karise  
**Beliggende:** Kulagervej 23, 4653 Karise

Du har den 26. september 2018 søgt om landzonetilladelse til et drivhus på 400 m<sup>2</sup> på ovenstående ejendom. I forbindelse med sagsbehandlingen er der endvidere søgt om lovliggørelse af en række småbygninger på ejendommen dels efter planlovens landzonebestemmelser<sup>1</sup> og naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje<sup>2</sup>.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til:

- Placering og udformning af et drivhus på 400 m<sup>2</sup>
- Placering og udformning af fire mobile hønehuse
- En shelter og et muldtoilet ved Tryggevælde Å
- Et annek i form af skurvogn

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

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende dispensation fra åbeskyttelseslinjen til:

- En shelter og et muldtoilet ved Tryggevælde Å
- Et annek i form af en skurvogn

Afgørelsen er truffet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Tilladelsen og dispensationen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 21. december 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. januar 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

<sup>1</sup> Jf. § 35 stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018

<sup>2</sup> Jf. §16 i lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018



### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- *Drivhuset fjernes senest et år efter, at det ikke længere benyttes til landbrugsdriften på ejendommen.*
- *De mobile hønehuse fjernes eller flyttes hen til ejendommens øvrige bebyggelse senest et år efter, at de ikke længere benyttes til landbrugsdriften på ejendommen.*
- *De mobile hønehuse må ikke opstilles nærmere end 15 meter fra kronkanten til Tryggevælde Å.*
- *Shelteren skal være offentlig tilgængelig og være synlig på Naturstyrelsens "Ud i naturen kort" og "Friluftsguiden".*
- *Der må ikke være køkken i skurvognen/annekset*
- *Skurvognen/annekset fjernes senest et år efter, at den ikke længere benyttes.*

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

- *Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.*

*Sagen er overdraget byggemyndigheden.*

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 35,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 266 m<sup>2</sup>
- Bygning 2 – registreret som stald til fjerkræ på 207 m<sup>2</sup>, men bruges til lager, pakkeri og mødesal.
- Bygning 3 – registreret som stald til svin på 261 m<sup>2</sup>, men bruges til pakkehal for grøntsager og frugt.
- Bygning 4 – Maskinhus på 135 m<sup>2</sup>
- Bygning 5 – Lade på 366 m<sup>2</sup>

Her ud over er der følgende bygninger på ejendommen, som ønskes lovliggjort:

- A. Kølehus til grøntsager og frugt på 64 m<sup>2</sup> fra 2002. Længde 8 meter, bredde 8 meter og højde 2,8 meter. Taget er af tagpap og væggene er af aluminiumsplader.
- B. Drivhus til forspiring på 21 m<sup>2</sup> fra 2017. Længde 7 meter, bredde 3 meter og højde 2,5 meter. Både tag og vægge er i glas og aluminiumsprofiler.
- C. Hønehuse inklusiv redekasser, ægpakkeri samt driftsmæssig opbevaring på 120 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført mellem 2004 og 2006. Længde 20 meter, bredde 6 meter og højde 4 meter. Taget er onduline tagplader og væggene er træplanker.



- D. Halvtag til brænde på 12 m<sup>2</sup>. Længde 5 meter, bredde 2,4 meter og højde 2 meter. Bygningen har åbne sider og et tag af eternitplader.
- E. Skurvogn der benyttes som annek på 19 m<sup>2</sup>. Længde 7,5 meter, bredde 2,5 meter og højde inklusiv hjul 3 meter. Taget er af tagpap og væggene er af træplader.
- F. Shelter, som indgår i en trampesti langs Tryggevælde Å på 10 m<sup>2</sup>. Længde 4 meter, bredde 2,5 meter og højde 1,6 meter. Shelteren er bygget i træbjælker med tag af græstørv. Da shelteren har fået LAG midler, har kommunen en sag fra 2011 omkring projektet. Kommunen har således kendt til sagen i 7 år.
- G. Muldtoilet, som er opført i forbindelse med shelteren på 1 m<sup>2</sup>.
- H. I, J og K. Fire flytbare hønsehuse der både har været benyttet til får og høns gennem tiden og flyttes rundt på ejendommen. Hver har et areal på 24 m<sup>2</sup>. Længde 6 meter, bredde 4 meter og højde 4 meter. Taget er onduline tagplader og væggene er træplanker.

Ejendommen drives af Landbrugslauget Brinkholm som er et andelsejet landbrug. Landbruget drives af en fast landmand og producerer dels korn der males til mel på egen mølle og forskellige grøntsager, der sælges som abonnementskasser. Der eksperimenteres også med forskellige typer af dyrehold på ejendommen, hvor der således inden for de seneste år har været både høns og får.

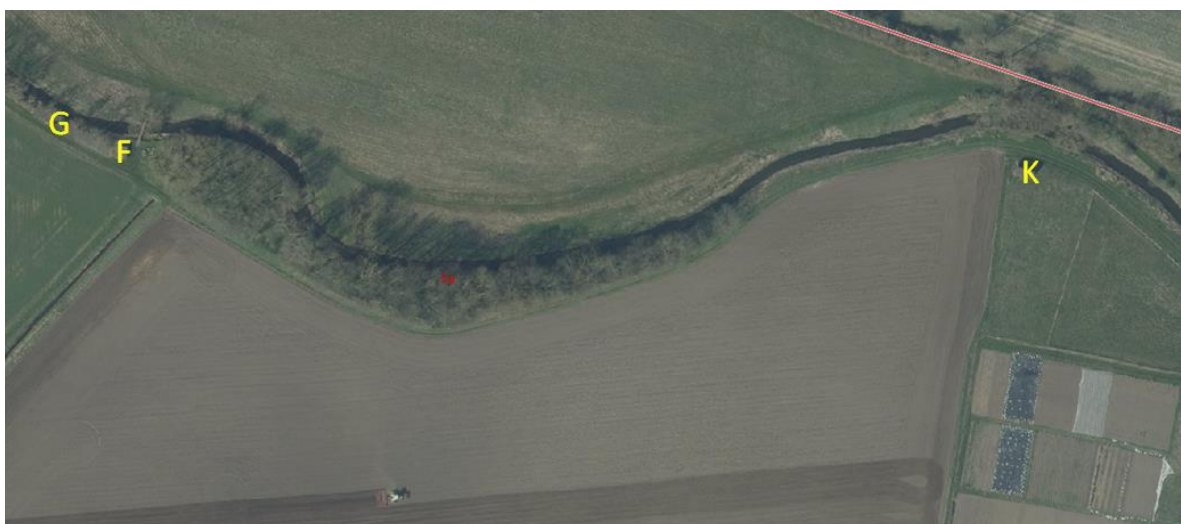
Der er ansøgt om et drivhus på 16 \* 24 meter og med en højde på 3,7 meter. Drivhuset består af to tunneller, der betrækkes med kraftig plast. Formålet med drivhuset er dels at udvide vækstsæsonen for grøntsager samt at muliggøre dyrkning af nye grøntsager på ejendommen. Derfor ønskes drivhuset også placeret nær ved ejendommens nuværende grøntsagsmarker. Et billede af drivhusets påtænkte udformning kan ses nedenfor.



Placeringen af ejendommens nuværende bygninger og det ansøgte drivhus kan ses på kort 1 og kort 2.



Kort 1 – Kortet viser ejendommens bygninger 1 – 5, som allerede er registreret i BBR, samt placeringen af det ansøgte drivhus (Rød firkant) og bygningerne A-E samt H-J, der lovliggøres med denne tilladelse. Bygningerne F, G og K ses på kort 2.



Kort 2 – Kortet viser placeringen af bygningerne F, G og K.



Det ansøgte drivhus og de bygninger, der ønskes lovliggjort kan kræve landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Hvilke bygninger, som kræver hvilke tilladelser, kan ses af nedenstående skema.

	Funktion	Til landbrug	Størrelse	Landzone-tilladelse	Dispensation fra åbeskyttelseslinje
A	Kølehus	Ja	64 m <sup>2</sup>	Nej	Nej
B	Drivhus	Ja	21 m <sup>2</sup>	Nej	Nej
C	Høsehus	Ja	120 m <sup>2</sup>	Nej	Nej
D	Brændeskur	Nej	12 m <sup>2</sup>	Nej	Ja
E	Skurvogn/ anneks	Nej	19 m <sup>2</sup>	Ja	Ja
F	Shelter	Nej	10 m <sup>2</sup>	Ja	Ja
G	Muldtoilet	Nej	1 m <sup>2</sup>	Ja	Ja
H	Flytbart høsehus 1	Ja	24 m <sup>2</sup>	Ja (udformning og placering)	Nej
I	Flytbart høsehus 2	Ja	24 m <sup>2</sup>	Ja (udformning og placering)	Nej
J	Flytbart høsehus 3	Ja	24 m <sup>2</sup>	Ja (udformning og placering)	Nej
K	Flytbart høsehus 4	Ja	24 m <sup>2</sup>	Ja (udformning og placering)	Nej
-	Ansøgt drivhus	Ja	384 m <sup>2</sup>	Ja (udformning og placering)	Nej

**Skema over påkrævede tilladelser til ejendommens bygninger.**

De bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugsejendommens drift, (altså benyttes til landbruget og placeres i tilknytning til dette), kræver ikke dispensation fra åbeskyttelseslinjen<sup>3</sup>. Derfor er det kun brændeskuret (D), skurvognen (E), shelteren (F) og muldtoiletet (G), der kræver dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

I landzonen kræver byggeri samt ændret anvendelse af bygninger og ubebygget areal en landzonetilladelse. Byggeri der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendommen er dog undtaget, hvis det ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger<sup>4</sup>. Hvis byggeriet ikke ligger i tilknytning til, skal der gives en landzonetilladelse til bygningen udformning og placering<sup>5</sup>. Bygning A-C kræver således ikke

<sup>3</sup> Jf. Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 2 nr. 6 – LBK nr. 1122 af 03/09/2018

<sup>4</sup> Jf. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 3 – LBK nr. 287 af 16/04/2018

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 36 stk. 2 – LBK nr. 287 af 16/04/2018



landzonetilladelse, da de ligger i tilknytning til og bruges til landbrugsdrift. Omvendt kræver de fire flytbare hønsehuse (H-K) og det ansøgte drivhus landzonetilladelse til placering og udformning, da de ikke ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.

Af de fire bygninger der kræver dispensation fra åbeskyttelseslinjen, kræver de tre af dem (E, F og G) også landzonetilladelse, mens brændeskuret (D) ikke gør. Det skyldes at udhuse på mindre end 50 m<sup>2</sup>, som ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse ikke kræver landzonetilladelse<sup>6</sup>.

Bygningerne A, B og C kræver hverken dispensation fra åbeskyttelseslinjen eller landzonetilladelse, da de er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift og ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse. Bygningerne vil stadig kræve byggetilladelse, hvilket der tages stilling til i den efterfølgende byggesag.

Området langs Tryggevælde Å er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som område til potentiel ny natur, vådområde og oplevelsesområde. Resten af ejendommen er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, men er også dækket af den åbeskyttelseslinje på 150 meter, der kastes af Tryggevælde Å.

I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse ligger ejendommen inden for område 6 – Karise moræne og landbrugslandskab, delområde M1. Også her udpeges Tryggevælde Å som et vigtigt oplevelseselement på denne strækning, hvor åen har et slynget forløb gennem landskabet.

#### **Faxe Kommunes vurdering i forhold til landzonetilladelsen**

Skurvogn/anneks (E) – I landzonen gives der normalt tilladelse til at opføre et anneks til huset på en ejendom, hvis der ikke er væsentlige forhold der taler imod og hvis der ikke oprettes en ny bolig. Dette anneks placeres nær ved ejendommens bygningsæt og på den modsatte side af bygningerne i forhold til åen. Samtidig er der sat vilkår om, at der ikke må være køkken i annekset for at undgå, at bygningen kan bruges som selvstændig bolig.

Shelter og muldtoilet (F og G) – Praksis er restriktiv over for at tillade bygninger der ligger uden tilknytning til eksisterende bygninger, og som ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug. Der kan dog gives tilladelse til fritliggende sheltere og et tilhørende muldtoilet, hvis disse er offentligt tilgængelige, så de kan komme det almene friluftsliv til gode. Denne shelter ligger på en etableret trampesti langs Tryggevælde Å, og det er meningen, at den kan bruges af offentligheden. Der er stillet vilkår om, at shelteren skal tilføjes til Naturstyrelsens offentlige oversigt over sheltere i Danmark og Friluftsguiden. Samtidig er shelteren opført med græstag og kommunen vurderer, at den ikke skæmmer landskabet.

Flytbare hønsehuse – Da hønsehusene er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens landbrugsdrift, er det kun deres placering og udformning der kræver tilladelse. For at beskytte Tryggevælde Å som landskabslement, er der stillet vilkår om at de dels ikke placeres nærmere end 15 meter fra åens kronekant og at hønsehusene flyttes til en placering i tilknytning til de øvrige bygninger, når de ikke er i brug.

Ansøgt drivhus – Drivhuset er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsproduktion. Drivhuset opføres som plastdug på et

<sup>6</sup> Jf. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 8 – LBK nr. 287 af 16/04/2018



skellet, der sættes fast med punktfundamenter. Konstruktionen vil derfor være let at flytte, når drivhuset ikke længere skal bruges. Samtidig placeres det så tæt på ejendommens øvrige bygninger og så langt fra Tryggevælde Å som muligt, når det fortsat skal ligge i tilknytning til det areal, hvor ejendommens øvrige grøntsager dyrkes. Der er en del beplantning mellem drivhuset og bygningerne og mellem drivhuset og åen. Således vil drivhuset kun delvist mindske udsynet fra Kulagervej til åen i forhold til den nuværende situation. Der er sat vilkår om, at drivhuset fjernes, når det ikke længere bruges.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at bygningerne ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage i relation til landzonebestemmelserne.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune vurderer, at sagen har underordnet betydning for naboerne.

### **Faxe Kommunes vurdering i forhold til åbesskyttelseslinjen**

Formålet med åbesskyttelseslinjen er, at beskytte åer og ådale som værdifulde landskabselementer. Ådale indeholder ofte et stort og varieret naturindhold og er vigtige levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Skurvognen/annekset (E) er placeret så ejendommens stuehus ligger mellem annekset og åen. Samtidig ligger den omgivet af eksisterende beplantning med en afstand på cirka 100 meter til åen. Det er Faxe Kommunes vurdering, at den store andel af bebyggelse der ligger mellem skurvogn og å gør, at skurvognen ikke hindrer åens funktion som landskabselement og spredningskorridor.

Shelter og muldtoilet (F og G) er begge beliggende tæt på selve åløbet. Praksis for at tillade byggeri så tæt på åen er restriktiv. Et billede af shelteren fra dennes opførelse kan ses på nedenstående foto.



Faxe Kommune vurderer, at der kan gives dispensation til byggeriet på baggrund af:

- Shelteren er til brug for den offentlighed og der er stillet vilkår om, at dette annonceres. Praksis er mindre restriktiv over for mindre faciliteter til støtte for friluftslivet.
- Shelteren er opført i træ med græstag, så den i videst muligt omfang falder i et med landskabet. Den vurderes derfor ikke at skæmme åens funktion som landskabselement.
- Shelteren hindrer ikke spredning af ådalens naturlige dyre- og planteliv.
- Ansøger har haft kontakt til kommunen om shelteren i 2011 i forbindelse med modtagelse af LAG-midler. Kommunen har ikke gjort opmærksom på, at projektet krævede tilladelser, hvorfor ansøger har indrettet sig i god tro.

### Forhold til andre myndigheder

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved nedrivningen af eksisterende udhuse eller ved opførelsen af den nye garage, skal Museum Sydøstdanmark straks underrettes). Kommunen har orienteret museet om dispensationen ved kopi af dette brev.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal Faxe Kommune underrettes<sup>7</sup>.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort  
Landzonesagsbehandler

### En kopi af denne afgørelse er sendt til:

Miljøstyrelsen	<a href="mailto:mst@mst.dk">mst@mst.dk</a>
Miljøstyrelsen Storstrøm	<a href="mailto:sto@mst.dk">sto@mst.dk</a>
Danmarks Naturfredningsforening	<a href="mailto:dnfaxe-sager@dn.dk">dnfaxe-sager@dn.dk</a>
Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Faxe	<a href="mailto:faxe@dn.dk">faxe@dn.dk</a>
Friluftsrådet	<a href="mailto:fr@friluftsradet.dk">fr@friluftsradet.dk</a>
Friluftsrådet Region Øst	<a href="mailto:oestsjaelland@friluftsradet.dk">oestsjaelland@friluftsradet.dk</a>
Dansk Ornitologisk Forening	<a href="mailto:natur@dof.dk">natur@dof.dk</a>
Dansk Ornitologisk Forening, lokalafdeling Faxe	<a href="mailto:faxe@dof.dk">faxe@dof.dk</a>
Slots- og Kulturstyrelsen	<a href="mailto:post@slks.dk">post@slks.dk</a>
Danmarks Jægerforbund	<a href="mailto:sager@jaegerne.dk">sager@jaegerne.dk</a>
Fiskeriinspektorat Øst	<a href="mailto:inspektoratoest@lfst.dk">inspektoratoest@lfst.dk</a>
Museum Sydøstdanmark	<a href="mailto:faxe@museerne.dk">faxe@museerne.dk</a>
Ferskvandsfiskeriforeningen v/ Niels Barslund	<a href="mailto:nb@ferskvandsfiskeriforeningen.dk">nb@ferskvandsfiskeriforeningen.dk</a>
Østsjællands Museum	<a href="mailto:byggesag@oesm.dk">byggesag@oesm.dk</a>
Byggeinformation	<a href="mailto:Mette.fogh@byggeinformation.dk">Mette.fogh@byggeinformation.dk</a>

<sup>7</sup> Jf. § 21 i lovbekendtgørelse nr. 879 af 26. juni 2010 (miljøbeskyttelsesloven)





### **Klagevejledning for landzonetilladelsen**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>8</sup>. 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](http://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. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

### **Klagevejledning for dispensationen fra åbesskyttelseslinjen**

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet jf. naturbeskyttelseslovens § 78. En klage skal indgives senest 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget.

Der klages via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk) og du logger på portalen med din Nem ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Privatpersoner skal betale et klagegebyr på 900 kr., mens virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagegebyret betales med betalingskort i Klageportalen. Gebyret betales tilbage, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

<sup>8</sup> 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.



Klageberettigede efter naturbeskyttelsesloven er:

- 1) adressaten for afgørelsen,
- 2) ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- 3) offentlige myndigheder,
- 4) en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- 5) lokale foreninger og organisationer, som har væsentlig interesse i afgørelsen,
- 6) landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og
- 7) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Når klagefristen er udløbet, får du kun besked herfra, hvis der er modtaget en klage over afgørelsen.

Ønsker du at få prøvet afgørelsen ved domstolene, skal retssag være anlagt inden 6 måneder efter, at du har fået afgørelsen meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 88.

