



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 54
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 14-02-2019
j./sagsnr.: 01.03.03-P19-29562-18

Landzonetilladelse til opstilling af 500 m² flytbart og delbart drivhus indenfor et nærmere defineret opstillingsareal på ca. 2000 m²

Ejendommen: Matr.nr. 5b, Nielstrup By, Ulse
Beliggende: Nielstrupvej 60, 4690 Haslev

Du har den 3. december 2018 søgt om landzonetilladelse til opstilling af et 500 m² flytbart og delbart drivhus indenfor et nærmere defineret opstillingsareal på ca. 2000 m² på ejendommens landbrugsjorde.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovennævnte 500 m² drivhus på det anviste opstillingsareal, se 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 14. februar 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 14. marts 2019. 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:

- At bebyggelsen fjernes uden udgift for kommunen seneste 1 år efter endt anvendelse
- Arbejds- og vækstbelysning skal afskærmes mod naboejendomme ved selve lyskilden, så naboer ikke udsættes for direkte belysning.
- Arbejdsbelysning må ikke forekomme efter kl. 20:00

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlernes, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en ordinær matrikel med et matrikulært areal på 1,5 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 160 m²
- Bygning 2: Udhus på 104 m².
- Bygning 3: Udhus på 137 m².
- Bygning 4: Udhus på 84 m².

Ansøgte drivhus består af et antal stålspær-fag (anslået mellem 25-30), som kan danne flere mindre drivhuse af varierende længder (se eksempel på Kort 1A) eller ét samlet drivhus (se eksemplet på Kort 1B).

Drivhuskonstruktionen skal samtidigt kunne flyttes rundt og samles på forskellige måder indenfor det omtrentlige opstillingsareal gengivet på Kort 1A og 1B.

Det samlede opstillingsareal bliver ca. 2000 m², og der vil med den tilladte maksimumstørrelse for drivhuse op til 500 m² således aldrig være opstilling på mere end 1/4 af det samlede areal. Opstillingsarealet kan ses på Foto 1. Den maksimale længde på drivhuset i samlet tilstand vil være 50 m og bredden vil uanset opdelingsformen være 10 meter, da drivhuset kun kan deles i længden. Drivhusenes højde vil være op til 4,5 meter. Når stålrammerne er opstillet vil de kunne beklædes med enten plastdug, net eller andet materiale. Ansøgningen indbefatter etablering af driftsnødvendig arbejds- og vækstbelysning inde i drivhusene.

Drivhusene skal anvendes erhvervsmæssigt til dyrkning af blomster, frugt og grøntsager f.eks. tidlige kartofler, tomater og jordbær. Varerne tænkes f.eks. solgt fra gårdbutik på ejendommen.



Signaturforklaring

- Drivhus (500 m²) - opstillingseksempler
- Samlet opstillingsareal (2000 m²)



0 10 20 30 40 m

Landzonemedarbejder Morten Leisgaard Storgaard
E-mail: mleis@faxekommune.dk
Baggrundskort: Ortofoto forår fra Kortforsyningen

Kort 1: Oversigtskort der gengiver det samlede opstillingsareal samt opstillingseksempler for drivhuset (500 m²) i opdelt (A) og samlet tilstand (B)





Foto 1: Foto taget fra sydlige naboskel mod ejendommen Nielstrupstræde 9, 4690 Haslev. Opsstillingsarealet vil starte 20 meter forskudt fra skel så arealets sydligste grænse flugter med bygningerne på Nielstrupvej 60, 4690 Haslev (bygningerne til venstre i billedet).

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Særligt bevaringsværdigt landskab

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a. at der i særligt bevaringsværdige landskaber "skal tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer sikres." Kommunen vurderer at udsigtsforhold til og fra Ulse Kirke, beskrevet i landskabskarakteranalysen for området er et særligt karakteristisk landskabeligt element, der bør vurderes ved opførelsen af nyt byggeri.

Landskabskarakteren

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 4 – Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, delområde M1. Karakterområdet er bl.a. sårbart over for ny bebyggelse, der ikke er nødvendig for landbrugsdriften. Nye bygninger bør tilpasses med respekt for kulturmiljøet med hensyn til beliggenhed, skala og udformning. Et særligt fremhævet landskabeligt/kulturelt element er udsigtsforholdene til Ulse Kirke.

Geologisk interesseområde

Kommuneplansretningslinjen foreskriver at landskabets dannelsesformer kun må sløres af byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning m.v. hvis en alternativ placering ikke er mulig. De nordliggende Ulse og Søtorup Sø er skålformede søbassiner dannet af dødisklumper.



Afgrænsede landsby Nielstrup

Drivhuskonstruktionen er herudover beliggende op ad afgrænsningen til Nielstrup landsby, som er udpeget som kulturmiljø i Faxe Kommuneplan 2013. Her er fokus især på at opretholde placeringen og byggestilen for landsbyens boliger.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra en nabo. Orienteringen har været afholdt i perioden 14. januar 2019 – 28. januar 2019.

Naboen fremsatte følgende kommentarer:

- Opstillingen af drivhuse på det angivne opstillingsareal vil forringe udsigten fra nabos ejendom.
- Huset kan risikere at miste værdi bl.a. fordi udsigten forringes.
- Drivhusets plastdug vil ved hård blæst medføre støjgener.
- Hvis drivhusene bliver oplyst med henholdsvis arbejds- og vækstbelysning vil det medføre lysgener.
- Et væksthuserhverv af denne størrelse vil givetvis medføre øget erhvervskørsel til og fra projektets ejendom, hvilket vil medføre støjgener.

Nabo og ejer har siden naboorienteringens afslutning mødtes for at se, om der kunne indgås et kompromis i sagen, men dette har ikke været muligt.

Besigtigelse

Kommunen fandt det nødvendigt at foretage en besigtigelse af arealet for at overveje hensynet til landskabet, hensynet til kommentarerne fra naboorienteringen holdt op i mod hensynet til jordbrugserhvervet.

Kommunen har ved besigtigelse d. 8. februar 2019 vurderet projektets indvirkning på det omkringliggende landskab og de hensyn som skal varetages efter landzonebestemmelserne.

Kommunen finder:

- At opstillingen af drivhuse falder under lovgivningens hensyn til at sikre jordbrugserhvervet i landzonen samt kommuneplanens udpegningsområde for området som særligt værdifuldt landbrugsområde.
- Ikke at projektet er af et sådant omfang at den brede udsigt fra Ulse Kirke forværres. Det vurderes at en stor del af drivhusopstillingen er gemt bag en bakke og har eksisterende bebyggelse (Nielstrup by) i ryggen, se Foto 2. Drivhuset vurderes derfor ikke at være fremtrædende i landskabet.
- Ikke at projektet er af et sådant omfang, at udsigten til og fra Ulse og Søtorup Sø fra projektområdet sløres.
- At de oplyste gener fremsat ved naboorienteringen kan mindskes med en række vilkår samt en begrænsning af det oprindeligt ansøgte opstillingsareals størrelse fra 2700 m² til 2000 m²





Foto 2: Udsigt fra Ulse Kirke mod ejendommen Nielstrupvej 60, 4690 Haslev. Drivhusopstillingen vil være delvist skjult af bakken i forgrunden ligesom boligen.

Faxe Kommunes vurdering

Drivhuse der opstilles som erhvervsmæssigt nødvendige for en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse. Ejendommen Nielstrupvej 60 er dog ikke en landbrugsejendom, og drivhusene forudsætter derfor en landzonetilladelse.

I landzonetilladelser kan hensynet til eksempelvis landskabsinteresser og naboer give anledning til at opstille vilkår. Fastsættelsen af vilkår følger almindelige forvaltningsretlige principper, dvs. at vilkår skal være begrundet i hensyn, der skal varetages efter den pågældende lov, og at vilkårene skal stå i rimeligt forhold til afgørelsen.

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles tilladelse til opførelsen af drivhuskonstruktionen, såfremt de fastsatte vilkår i tilladelsen efterleves.

Dette skyldes at:

- Projektet er omfattet af det i landzonebestemmelserne overordnede hensyn om at sikre og forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervet. Selvom der her ikke er tale om en landbrugsejendom, er der søgt om byggeri, som tydeligt har landbrugsmæssigt formål.



- Ansøger har sandsynliggjort, at drivhusene vil blive brugt til landbrugsdrift og der er stillet vilkår om, at de fjernes, hvis de ikke længere benyttes til landbrug.
- Drivhusene opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.
- De ovennævnte hensyn til natur og landskab samt hensynet til naboerne kan imødekommes ved en begrænsning af det oprindelige projekt samt opstillingen af en række vilkår til tilladelsen. Således må drivhusene ikke opstilles nærmere skellet mod syd end 20 meter og nærmere skellet mod nord en 10 meter for at mindske potentielle støj og lysgener for naboejendomme, se kort 1A og 1B.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder

En kopi af denne afgørelse er også sendt til:

- Ejere af ejendommen Nielstrupstræde 9, 4690 Haslev



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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

