



Krogerup Højskole
Krogerupvej 11-13
3050 Humlebæk

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf.: 7256 5000
byggesager@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr.: S2024-341

Den 8. april 2024

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune skal med dette træffe en afgørelse om landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Ejendomsoplysninger

Adresse: Krogerupvej 11-13
Matrikel nr. 1 KT KROGERUP, HUMLEBÆK
Ejendomsnr. 2013
Ejer: KROGERUP HØJSKOLE, Krogerupvej 11-13, 3050 Humlebæk

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af et drivhus på 120 m². Tilladelsen er meddelt uden vilkår.

Tilladelsen er baseret på tegningsbilag modtaget den 13. marts 2024.

Ansøgningen - sagsfremstilling

I har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et drivhus, der skal fungere som et grønt forsamlingshus og læringssted for Krogerup Højskole.

Drivhuset ønskes opført på ejendommens matr.nr. 1 kt Krogerup, Humlebæk.

Drivhuset placeres med facade i flugt med eksisterende boligbebyggelse, og i en afstand af 10,5 m hertil. Drivhuset placeres med en afstand på mindst ca. 5,9 m til et fredet naturområde.

I ansøgningen oplyser I desuden, at byggeriet er uopvarmet.

Herudover, at drivhuset udføres med et grundareal på 120 m², en længde på 15 m og en brede på 8 m. Det udføres med 25° sadeltag. Vægge og tag er primært i glas, der laves dog en lukket 3 m bred sektion i aluminiumplader til opbevaring af redskaber og udstyr. Bygningen bliver 4,3 m høj fra terræn til tagryg og med en facadehøjde på ca. 2,4 m.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i det åbne land i landzone og benyttes til privat institutions- og serviceejendom, herunder som højskole.

Ejendommens samlede areal er på 53.632 m² og udgøres af matriklerne 1 kæ Krogerup, Humlebæk, 1 kø Krogerup, Humlebæk, 1 kz Krogerup, Humlebæk samt 1kt Krogerup,

Humblebæk. På ejendommen er der opført bygninger til undervisning, boligenheder med lodret adskillelse, fritliggende enfamiliehuse, udhuse samt fritliggende overdækninger.

Kommuneplan 2021

Ejendommen ligger i Landskabskarakterområder LKO 5 - Kelleris Herregårdslandskab.

Landskabet er karakteriseret ved et bølget herregårdslandskab opdelt af skove og levende hegn. Landskabet er enkelt og har en stor skala. Området gennemskæres af to markante infrastrukturanlæg i form af Helsingørmotorvejen og kystbanen. I landskabet opleves dette ved at området op mod motorvejsfrakørslen generelt fremstår i mindre skala. Samtidig ændrer landskabet vest for motorvejen lidt karakter. Fra en bebyggelsesstruktur domineret af en hovedgård og enkle spredte gårde til en bebyggelsesstruktur som forholder sig til landsbyen Toelt. Øst for kystbanen og Strandvejen ændrer landskabet ligeledes karakter til et rekreativt fritidslandskab skabt af beliggenheden mod kysten. Humlebæk fiskerleje har en særlig historisk betydning for dette fritidslandskab.

Ifølge Kommuneplan 2021 er ejendommen omfattet af følgende udpegninger:

- Landområdet
- Områder med drikkevandsinteresser
- Områder hvor skovrejsning er uønsket,
- Kystkiler
- Kystnærhedszonen
- Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- Potentielle naturområder
- Værdifulde landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Værdifuldt kulturmiljø
- Nationalpark

Det følger af retningslinjerne i Kommuneplan 2021, at der inden for beskyttelsesområderne for landskabsværdier kun må gennemføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Bygninger og anlæg skal i disse tilfælde udformes og indpasses under særlig hensyntagen til landskabets karakter.

Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskaber og kulturværdier prioriteres højt. Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg, der kan udgøre en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Eventuelle nye bygninger og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal etableres under særlig hensyntagen landskabets karakter, kulturhistorie samt de landskabelige sammenhænge.

Inden for kulturmiljøerne i landområdet må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes under hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 5, ikke været udsendt i naboorientering, idet vi har vurderet at ansøgningen er af underordnet betydning for ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1, bortset fra det byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

kræver landzonetilladelse.

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 samt de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage.

Kommunen lægger vægt på at opførelse af drivhuset sker på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn, at drivhuset placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse ligesom drivhuset med sin placering, omfang og udformning er i harmoni med højskolens bebyggelse og kulturmiljø samt indpasset under særlig hensyntagen til landskabets karakter, kulturhistorie og de landskabelige sammenhænge.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Forældelse, jf. planlovens § 56

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i fem på hinanden følgende år.

Anden lovgivning

Byggeloven

Byggearbejdet må ikke påbegyndes før byggetilladelse er meddelt, jf. byggelovens § 16, stk. 1 i medfør af lovens § 2.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

I henhold til lovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Forbuddet i stk. 1 gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning jf. lovens § 17, stk. 2, nr. 5.

På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. § 17, stk. 3.

Idet der med dette meddeles tilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1 til det ansøgte drivhus på 120 m², ligesom drivhuset placeres hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse er det vores vurdering, at forbuddet i lovens § 17, stk. 1 ikke gælder jf. lovens §17, stk. 2, nr. 5 og lovens § 17, stk. 3.

Tæer

Træerne nord for byggeriet bør friholdes for maskinelaktivitet, så rødderne ikke beskadiges af maskinernes færdsel. Dette bør gælde i hele træets drypzone og gerne mere. Hvis sikkerhedszonen ikke overholdes, risikerer de at skabe risikotræer klods op af deres nye drivhus, hvilket vil medføre, at de nok på sigt ønsker at fælde træerne. Denne problematik er løftet overfor bygherre.

Byggherre har hertil svaret, at de er meget bevidste omkring træernes rodnet. De har netop målt op ude på stedet i forhold til de eksisterende træer mod nord, for at sikre at de ikke skader dem med placering af det nye byggeri.

Habitatvurdering.

Se særskilt tilladelse, der er vedlagt som bilag.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på <https://naevneneshus.dk>

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr. 223 af 01-03-2024 med senere ændringer.) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Afgørelsen offentliggøres den 8. april 2024 på kommunens hjemmeside.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Planklagenævnet 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 (Fredensborg Kommune). Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om at klage her: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 223 af 01-03-2024) med senere ændringer og tilføjelser.

Det videre forløb

1. Du vil blive orienteret om eventuelle klager.
2. Byggetilladelse kan tidligst meddeles efter klagefristens udløb på 4 uger, og hvis der ligger et fyldestgørende ansøgningsmateriale. Gør der ikke det, vil kommunens byggesagsbehandler kontakte dig.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte undertegnede på mail eller afdelingen for byggesager på byggesager@fredensborg.dk

Venlig hilsen

Chila Yunai
Planlægger
Center for By og Land
Team Byg, Miljø og Erhvervsservice
chyu@fredensborg.dk

Chr. Mathiasen
Chefkonsulent, Byggesagsbehandler
Center for By og Land
Team Byg, Miljø og Erhvervsservice
byggesager@fredensborg.dk

Bilag:

Habitatvurdering
Tegningsbilag, hørende til landzonetilladelsen

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening Fredensborg, på mail til fredensborg@dn.dk

Habitatvurdering ifm. ansøgning om byggetilladelse til opførsel af drivhus på 120m² ved Krogerup Højskole, Krogerupvej 11, 3050 Humlebæk, matrikel 1kt, Krogerup Humlebæk

Natura 2000-område

Det nærmeste natura 2000-område til projektet er nr. 131 Gurre sø, der ligger mere end 3.000 meter væk. Fredensborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil påvirke et natura 2000-område væsentligt. Særligt den store afstand fra projektet til nærmeste natura 2000-område og projektets omfang ligger til grund for vurderingen.

Bilag IV-arter

For dyrearter nævnt i habitatdirektivets bilag IV, litra a, er der forbud mod forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, jf. artikel 12, stk. 1, litra b. Der er desuden forbud mod beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder, jf. artikel 12, stk. 1, litra d. Beskyttelsen er generel og vedrører ikke kun særligt udpegede områder. Der er registreret flere bilag IV-arter i området omkring projektområdet, men hovedsageligt flagermusarter.

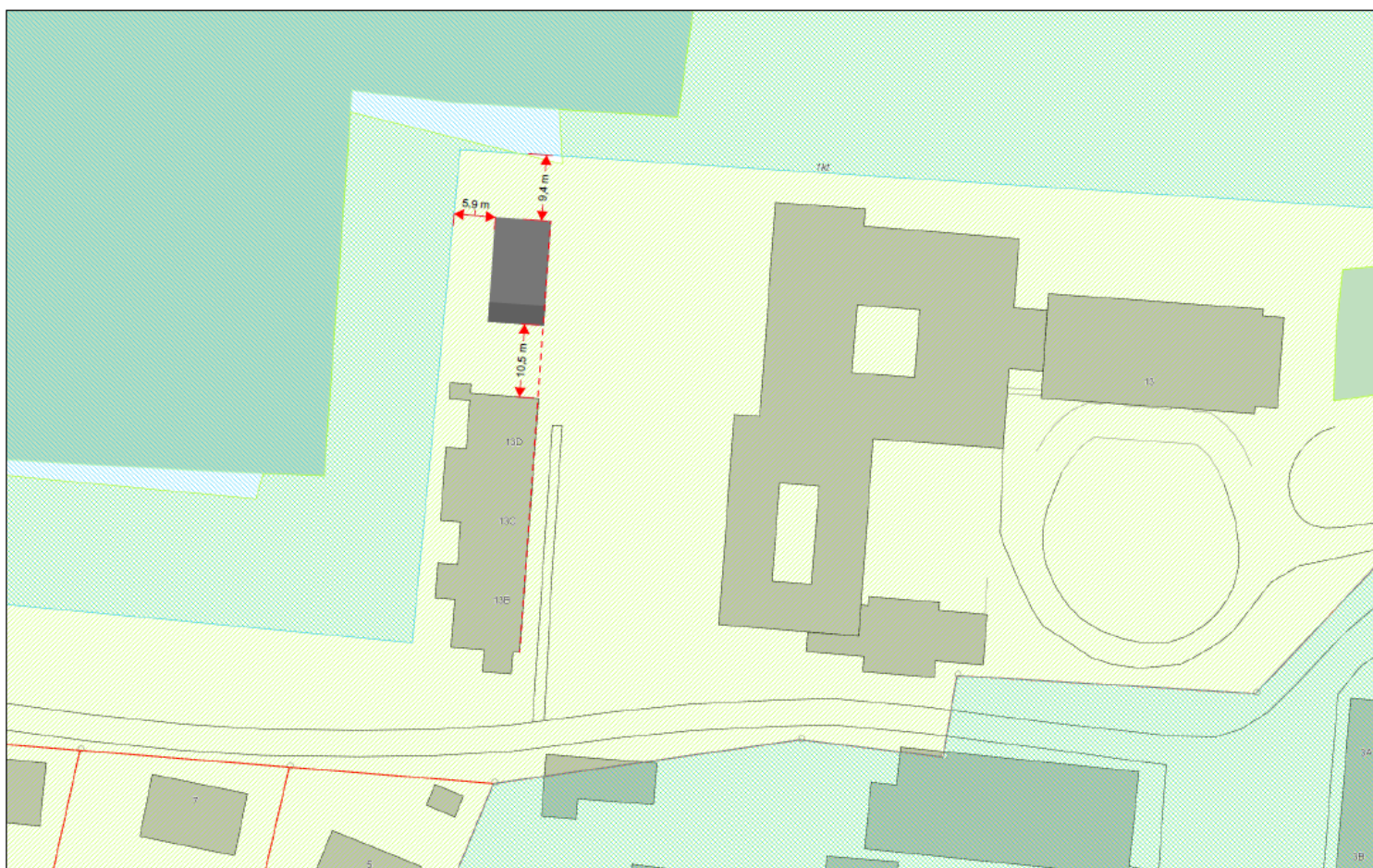
Af ansøgningsmaterialet fremgår det ikke at arbejdet indebærer fældning eller beskæring af de omkringliggende træer. Der holdes en afstand på minimum 5,9 meter til afgrænsningen for fredningen (Kelleris kilen), hvilket også indikerer, at der ikke arbejdes i træernes rodzone. Træerne beskadiges dermed ikke ved gravearbejdet. Bygningen placeres på et areal, der i dag er henlagt til brugsplæne og har tydeligt præg heraf. Det vil sige, at arealet ikke er et egnet som yngle- og rasteområde for padder.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at projektet ikke har en negativ påvirkning af yngle- og rasteområder for områdets bilag IV-arter. Det vurderes ydermere, at ingen bilag IV-arter forstyrres ifm. projektet. Der er lagt vægt på projektets størrelse og udformningen. Ydermere er det forhold at området allerede anvendes rekreativt medtaget.

§3 beskyttede naturtyper

Nærmeste beskyttede naturtype til projektet er en sø, der ligger med en afstand på ca. 60 meter til projektområdet. Projektet gennemføres ikke i et §3 område og påvirker ligeledes ikke vandstanden, næringsstofbelastningen, vegetationen eller aktiviteten i et § 3 område. Med udgangspunkt i ovenstående forhold vurderer Fredensborg Kommune, at projektet ikke medfører en tilstandsændring af en beskyttet naturtype. Særligt afstanden og projektets omfang ligger til grund for vurderingen.

Tegningsbilag Situationsplan



NB. Denne tegning er gyldig én måned fra udskrivingsdato.

Bemærk. Kortet må kun bruges til orientering. Der kan forekomme fejlplaceringer af ledninger. Såfremt der skal graves skal der rekvireres påvisning på ovenstående telefonnummer.

Placering af nyt drivhus
Krogerup Højskole

Udskrevet: 14-12-2023 13:38:22
Papir: A3-LANDSCAPE
Målestok: 1:500
© Fredensborg Kommune



Tegningsbilag

Plantegning og facadetegninger

Krogerup Højskole

Revideret 05-03-2024

