



Fejøl Frugt v/ Laust Spandet Jensen
Laust Spandet Jensen
Skalølvej 1
4944 Fejøl

Kystdirektoratet
J.nr. 22/06967-4
Ref. Jan Kofod Winther
07-02-2022

Tilladelse til placering og udformning af maskinhal og kølølager til frugt inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendom matr. nr. 18s, Vesterby By, Fejøl, Skalølvej 1, 4944 Fejøl, Lolland Kommune

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til placering og udformning af maskinhal og kølølager til frugt inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendom matr. nr. 18s, Vesterby By, Fejøl, Skalølvej 1, 4944 Fejøl, Lolland Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre maskinhal og kølølager med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en jordbrugsejendom med frugtplantage og landbrugsdrift. Ejendommens bebyggelse ønske udvidet med 915 m² kølehal, 585 m² lade samt 1250 m² maskinhus med 200 m² overdækning.

Ejendommen Skæløvej 1, hvorpå bebyggelsen skal udvides, har et jordtilliggende på 75 ha, og ansøger ejer herudover ca. 122 ha, således ejet jord udgør 197 ha. Endvidere forpagtes 240 ha landbrugsjord, således der i alt for året 2022 rådes over 437 ha jord.

I ansøgningen anføres:

Arealet med landbrugsafgrøder (korn, ærter, raps & frøgræs) udvides i 2022, idet der er tilforpagtet naboejendomme her i 2022, så landbrugsdriften i 2022 dækker 307 hektar.

Arealet med frugtavl (æbler, pærer og blommer) er løbende udvidet, idet afsætningen af Fejø Frugt som et "brand" går rigtig godt, og der er tilplantet 35 hektar over de sidste 5 år. Disse arealer er nu på vej i bæring, derfor er der behov for yderligere køle- og opbevaringskapacitet. Planen er at tilplante yderligere ca. 25 hektar med frugtavl over de næste 5 år. Frugtavlens udgør her i 2022 78 hektar konventionel og 39 hektar økologisk plantage.

- se bilag markplaner 2021&2022

Landbrugsafgrøder opbevares i eksisterende landbrugsbygninger både på Skæløvej 1, samt andre steder på Fejø.

Frugten som Fejø Frugt og Vesterled I/S producerer, står vi selv for at lagre (ULO - køl), pakke samt levere direkte til detail- og cateringkæder i hele landet det meste af året, hvorfor der er en del logistik der skal gå op, både internt i virksomheden, og eksternt med transport ind/ud fra virksomheden.

Projektbeskrivelse:

Det er planen at udvide kølekapaciteten til opbevaring af frugt ved at bygge en ny kølehal på 915 m², samt en lade på 585 m² i sammenhæng med kølehallen, til opbevaring af storkasser.

Det er også planen at bygge et nyt maskinhus på 1.250 m², med tilstødende overdækket areal til parkering af vogne på 200 m².

Begge bygninger kommer efter planen ind i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen, hvorfor vi søger dispensation til at overskride beskyttelseslinien.

- se bilag situationsplan, Skæløvej 1

Vores samlede egenproduktionen af frugt i 2021 var på 3.600.000 kg, der fylder ca. 11.000 m³, og har i øjeblikket kapacitet til ca. 2.000.000 kg frugt på køl i de kølerum som er i bygget i de eksisterende driftsbygninger, så vi har måtte leje en del kølekapacitet i hhv. Sakskøbing og Køge – en løsning der ikke er langtidsholdbar, hverken mht. kvaliteten af frugten, miljøbelastningen eller økonomisk. Taget i betragtning at produktionen af frugt stiger i de kommende år, bliver behovet for kølekapacitet således løbende større.

Maskinhallen og det overdækkede areal ønskes opført, idet både landbrugsdriften og frugtproduktionen udvides, og der tilgår flere maskiner til den øgede produktion. Vi råder i dag over en 600 m² stor maskinhal på Skovvej 38, som udgår i de kommende år, idet bygningssættet på Skovvej 38 påtænkes at skulle sælges.

Placering af bygningerne:

Baggrunden for placeringen af bygningerne, er på trods af at vi kommer til at bygge ind i "strandbeskyttelseszone", den eneste rigtige placering af bygningerne, af hensyn til den fremtidige logistik, der pågår både med transport af storkasser (ca. 14.000 kasser om året) samt transport af varer ind og ud fra bedriften.

Kølehallen placeres i forlængelse af eksisterende driftsbygninger, idet køleanlæg og anlæg til styring af atmosfæren i kølerummene (ULO = Ultra Low Oxygen) er placeret der, og kan kun udvides mod vest, altså ned mod kysten.

Kasseladen placeres i vinkel på kølehallen, idet tomme storkasser tages med retur fra pakkeriet på gaffeltrucken, når nye fyldte storkasser hentes i kølerummene til sortering. Samtidig er det på pladsen på vestsiden af de eksisterende bygninger, vi tager alt frugten ind på køl når den kommer fra marken, og derfor er det vigtigt at de tomme storkasser står tæt på, så vognene kan aflæsses for fyldte, og fyldes igen med tomme storkasser på samme sted.

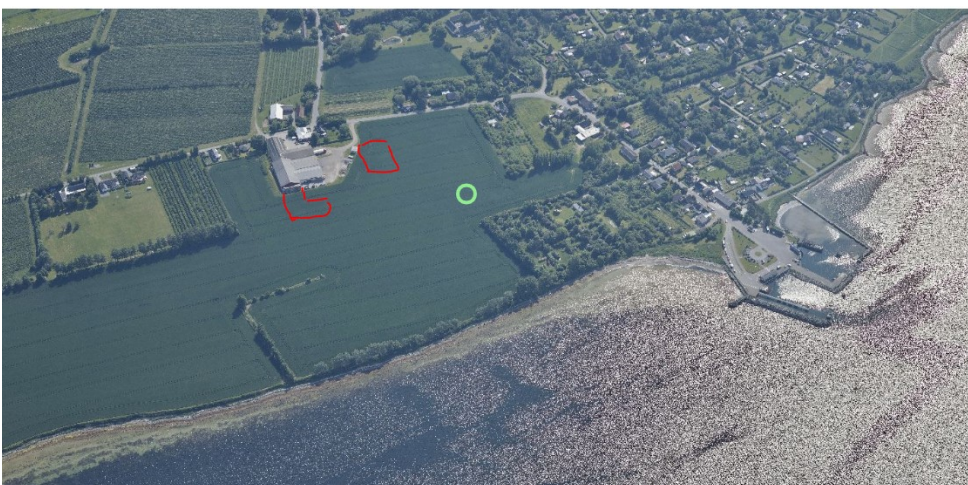
Maskinhuset placeres 50 meter mod syd fra eksisterende driftsbygninger, både for at trække den tunge transport lidt væk fra offentlig vej, og for at lave en "afrunding" af bygningsmassen på ejendommen. En anden grund er også fordi der på sydsiden af de eksisterende bygninger er lavet befæstet areal og tilkørselsveje med vejkasse og knust asfalt. Ydermere er der også ramper til af- og pålæsning af lastbiler på

Byggeriet:

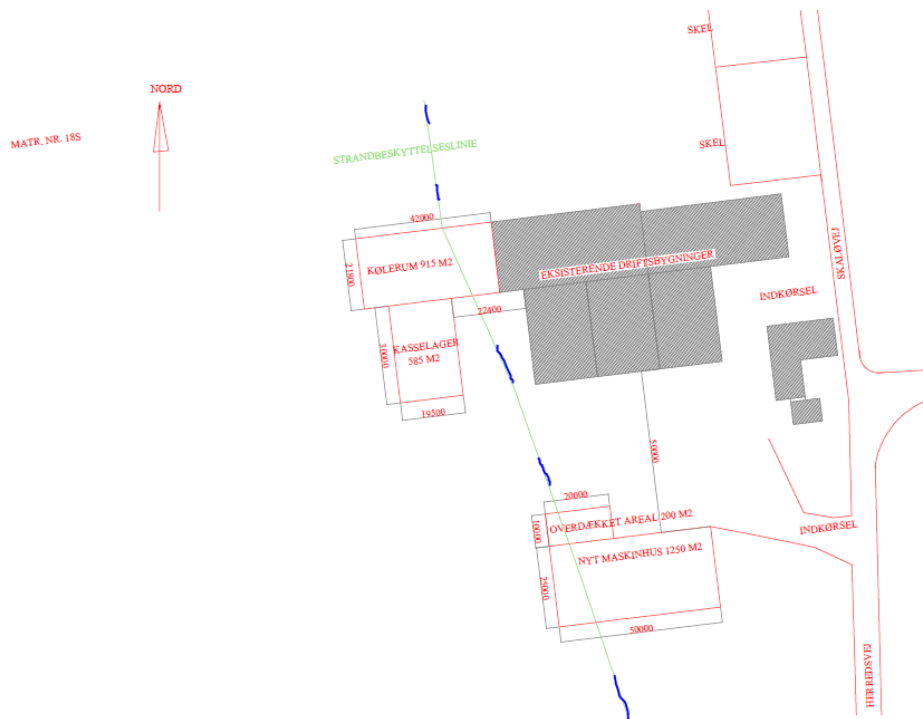
Tilbygningen af hallerne anmeldes som erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri.

Hallerne opføres i samme stil, farver og dimensioner som eksisterende bygninger, således at indsynet fra kystsiden stort set er det samme som i dag, idet der er en bakke som bygningerne "graves" ind i, ud mod kysten.

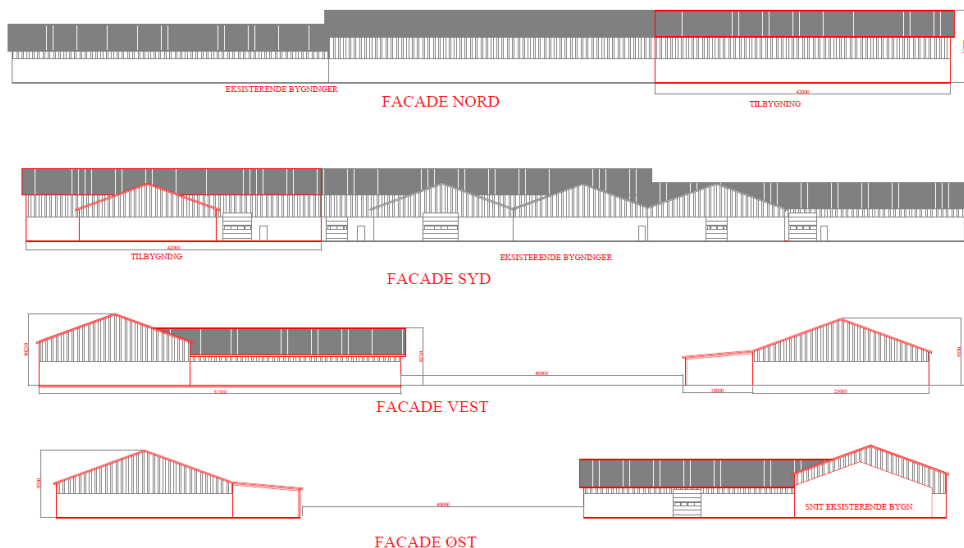
Hvis det er et krav om randbeplantning for at skærme indsynet til bygningerne gør vi det. Bliver randbeplantning ikke et krav, planter vi ikke rundt om bygningerne her af hensyn til skadedyr (mus og rotter) – og duften af frugt tiltrækker dem, og jo mindre beplantning giver rovfugle bedre chancer, og vi får mindre problemer med skadedyr.



Planlagt byggeri – kølelager venstre markering og maskinhal venstre markering



Placering af nye bygninger – strandbeskyttelseslinjen markeret blå



Facader af samlet bebyggelse efter opførelsen af se nye bygninger (ansøgte bygninger markeret med rød)

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.



Det nærmeste Natura 2000-område nr. 173 - *Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand* - omfatter farvandet ud for ejendommen og indeholder habitatområde 152 og fuglebeskyttelsesområde 85. Når der henses til det ansøgte er en udvidelse af en eksisterende bygningsmasse på omdriftsarealer og dets placering i forlængelse af et mindre bysamfund med havn, er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre yderligere påvirkning af Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Det ansøgte ligger i en afstand fra vandet på mellem 250 til 350 m og det er kun dele af bygningsmassen, der ligger inden for den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen og forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

I kystlovforslagets bemærkninger er det forudsat, at den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen forudsættes administreret relativt mere lempeligt på små øer, når forholdene og hensynet til øernes erhvervsmæssige udvikling kræver det.

Kystdirektoratet finder, at den ansøgte bygningsmasse står i rimeligt forhold til ejendommens jordtilliggende, idet hovedparten af frugtplantagerne er beliggende på jord tilhørende ejer, og kølehal mv. er beregnet til produktionen fra disse arealer.

Det er endvidere direktoratets vurdering, at placeringen af bebyggelsen delvist inden for strandbeskyttelseslinjen er begrundet i produktionsmæssige hensyn, herunder placeringen af maskinhallen uanset at den placeres i op til 40-50 m afstand fra den eksisterende bebyggelse.

Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at der ikke kystlandskabelige forhold der taler afgørende imod det ansøgte. Direktoratet har herved navnlig lagt vægt på, at ejendommen landskabelig set ligger i tilknytning til Fejøs havn og den bymæssige bebyggelse, således den relativt store bygningsmasse vil knytte sig til et eksisterende og sammenhængende bebygget område.

På denne baggrund vurderer Kystdirektoratet samlet, at den ansøgte bebyggelses beliggenhed og udformning er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet. Hertil kommer, at det endvidere er vurderingen, at det ansøgte må anses for at have betydning for Fejøs erhvervsmæssige udvikling.



Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund tilladelse til at opføre bebyggelsen som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Lolland Kommune, lolland@lolland.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Lolland, lolland@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lolland, lolland@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

lolland@lolland.dk; dn@dn.dk; lolland@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; lolland@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
laust@fejoeufrugt.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, når byggeriet opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Efter bestemmelsen kræves dog tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen² skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare.

Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

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

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med 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.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videregiver herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.