

Esben Schultz og Mira Illeris
Svanholm Gods 4A
4050 Skibby

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
3. juli 2015	01.03.00-p19-25-15	1ax Svanholm Hgd.

BYGGERI OG NATUR

Postadresse:
Torvet 2
3600 Frederikssund

2 boliger til permakultur ved Svanholm

Teknisk udvalg har på deres møde d. 22. juni 2015 besluttet at give landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at opføre 2 erhvervsmæssigt nødvendige boliger til brug for permakulturlandbrug.

Besøgsadresse:
Kongensgade 18
3550 Slangerup

Telefon 47 35 10 00
Telefax 47 35 10 99

Begrundelse for tilladelsen

Frederikssund Kommune vurderer at, det er nødvendigt at opføre 2 boliger i tilknytning til de specifikke landbrugsarealer, som ønskes drevet som permakulturlandbrug. Kommunen har i den forbindelse lagt særligt vægt på, at Permakulturlandbrugene skal fungere som forsøgsejendomme, hvor miljørigtige landbrugsteknikker skal afprøves og fremvises. Permakulturlandbrugene skal som øvrige landbrug rumme en bolig.

byggeriognatur@
frederikssund.dk
www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Ansøgerne ønsker at være næsten selvforsynende, at leve på en måde, så CO2 udslippet er minimalt og landbruget vil foregå sådan, at der lagres kulstof i jorden, hvorved projektet modvirker klimaforandringerne.

Bank 4319-3430270303

I følge bemærkningerne til by- og landzoneloven har det ikke været lovgivers hensigt, at hindre oprettelsen af nye landbrug. Ansøgers ønske er imidlertid ikke så vidtgående, at der ønskes skabt nye, selvstændige landbrugsejendomme med de rettigheder, der ville følge af det. Ansøger er indstillet på at permakulturlandbrugene ligger på Svanholm Gods' jorder, at der alene gives landzonetilladelse til de nødvendige boliger, og at disse skal fjernes, såfremt en række miljø- og landskabsmæssige krav til permakulturdriften ikke overholdes. Hvis permakulturdriften opgives og boligerne derfor fjernes, vil der således ikke ligge landbrugsejendomme tilbage – arealerne vil da blot igen indgå i Svanholm Gods' landbrugsdrift. Kommunen fastsætter i tilladelsen strenge krav til permakulturdriften, som sikrer, at der med tilladelsen ikke åbnes for en omgåelse af forbuddet mod fritliggende boliger i landzonen.

Åbningstider:
Mandag 09.00 - 15.00
Tirsdag lukket
Onsdag 09.00 - 15.00
Torsdag 10.00 - 18.00
Fredag 09.00 - 14.00

De ønskede permakulturlandbrug er i god overensstemmelse med planlovens formålsbestemmelse:

"Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet."

Kommunen lægger vægt at understøtte lokale visioner om nye bæredygtige landbrugsformer, herunder ved tilladelsen til permakulturlandbrug.

Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Vilkår for udnyttelse af tilladelsen:

1. Der skal drives landbrug med produktion til salg – samt øvrig produktion, der bruger stedets ressourcer. De, der bor på landbrugene, skal dække 75 % af deres husholdningsbehov gennem brug af stedets ressourcer.
2. De der bor på landbrugene skal leve en livsstil med et økologisk fodaftryk, der ikke beslaglægger mere end 2,4 global hektar.
3. Stedet skal drives fossilfrit. (Der må gerne bruges fossilt brændstof til anlæg af stedet, men ikke til drift).
4. Jordens kulstofindhold i skovlandbruget skal måles. Der må ikke ske jordbehandling på mere end 10 % af arealet.
5. Biodiversitetens vilkår skal fremmes.
6. Bygninger skal bygges, så de falder ind i landskabet. Bygningerne skal bygges af lokale naturmaterialer. Boligarealet pr. landbrug må maksimalt være 80m² indvendige mål. Der skal etableres komposttoilet.
7. Boligerne skal opføres, som ansøgt.
8. Boligerne kan ikke udstykkes.
9. Efter senest 5 år skal boligerne være skjult af bevoksning (om sommeren når der er blade på træerne)
10. Dokumentation for efterlevelse af vilkårene skal sendes til Frederikssund kommune hvis / når kommunen beder om oplysningerne.
11. Hvis vilkårene ikke efterleves skal boligen/boligerne rives ned.
12. Vilkårene for tilladelsen tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning jf. planlovens § 55, stk.1.

Vilkår 1-6 er uddybet i bilag.

Vilkårene bliver stillet for at sikre, at formålet med opførelse af boligerne er "permakultur", det vil sige drift af landbrugsarealer efter meget ambitiøse miljømæssige krav og for at sikre, at permakulturlandbrugene funktionelt bliver landbrug og ikke blot boliger.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.frederikssund.dk/annoncering den 3. juli 2015. Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget

over tilladelsen og at tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristens udløb. Se klagevejledningen. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

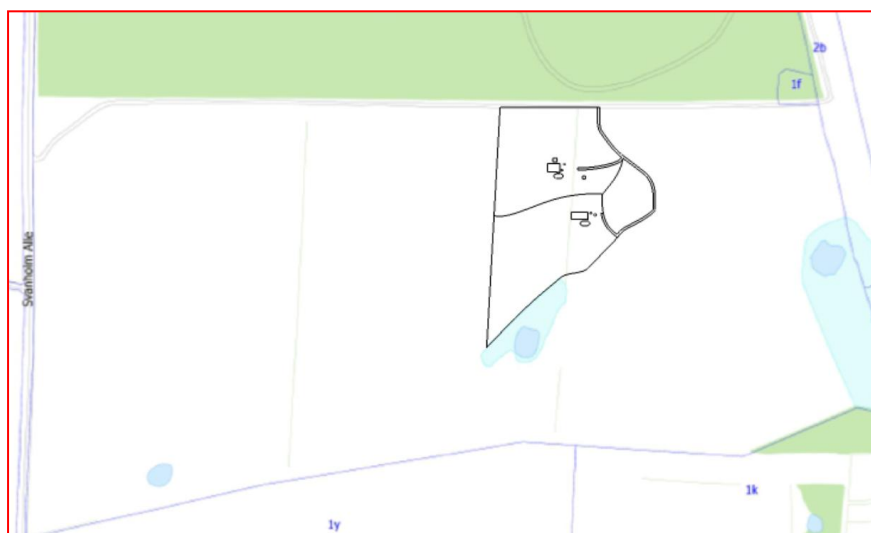
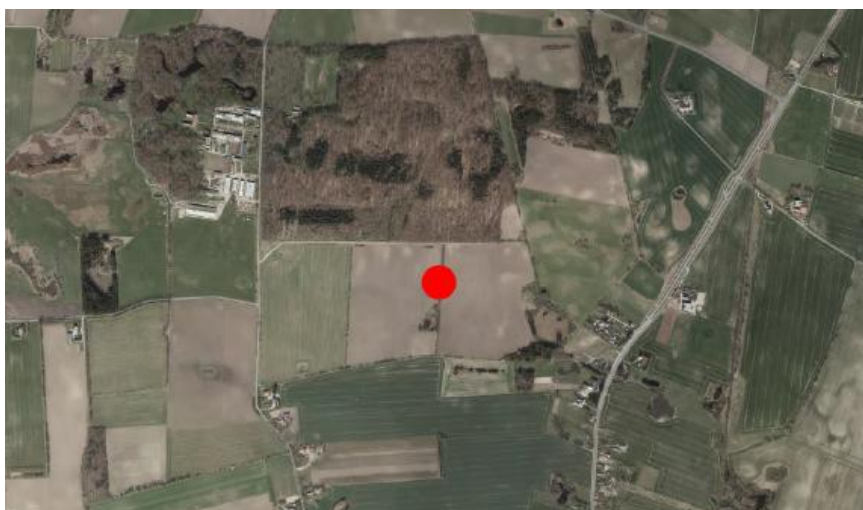
Det videre forløb

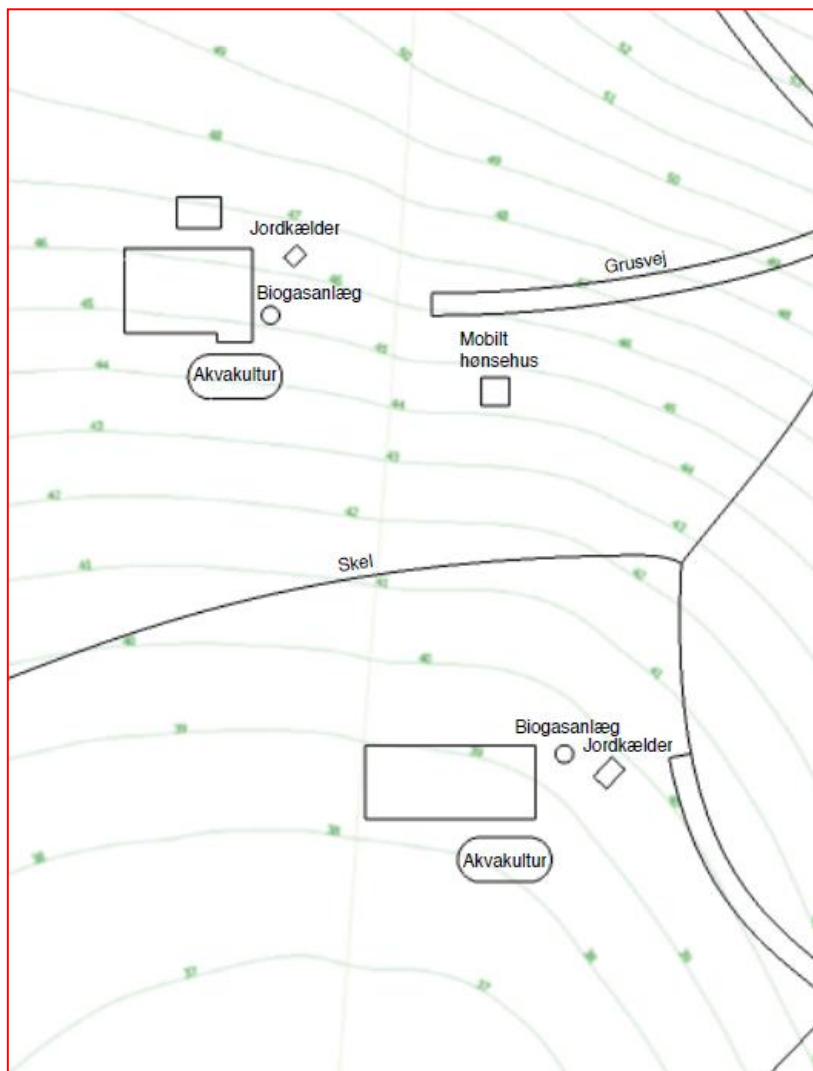
Arbejdet er omfattet af bygningsreglement BR10, og kræver byggetilladelse. Vi kan gå videre med sagsbehandlingen, når klagefristen er udløbet og vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljoe.dk.

Ansøgningen

Der søges om at etablere to permakulturlandbrug med tilhørende boliger. Arealet er og forbliver en del af landbrugsarealet til Svanholm Gods. Godset udlejer området til 2 familier som ønsker at etablere småskala landbrug i form af permakultur.

De tilhørende boliger ønskes opført og placeret som vist på tegningerne.





Beskrivelse og tegninger af den sydlige bolig:

Huset ligger delvist bygget ind i bakken og vil dermed fremstå forholdvist skjult. Forskellen i terrænhøjde fra sydside til nordside vil blive omkring 2,5 meter. Denne forskel vil på øst- og vestside af huset blive udjævnet i en blød kurve således at den nederste del af øst- og vestfacaden reelt vil blive skjult af bakken.

Området omkring huset vil blive bevokset med træer hvilket yderligere vil skjule huset i landskabet.

Facade syd:

Facaden længst mod vest er lerpudset og malet væg. Længst mod øst ser man nederst drivhusets facade og øverst træbeklædningen som er forkullede kalmarbrædder af lærketræ. Alle sternbrædder er ligeledes

forkullede kalmarbrædder af lærketræ. Tagfladen er bevokset. Langs rygningen er der en udluftningskanal som dog muligvis vil blive skjult af bevoksningen på taget.

Facade vest:

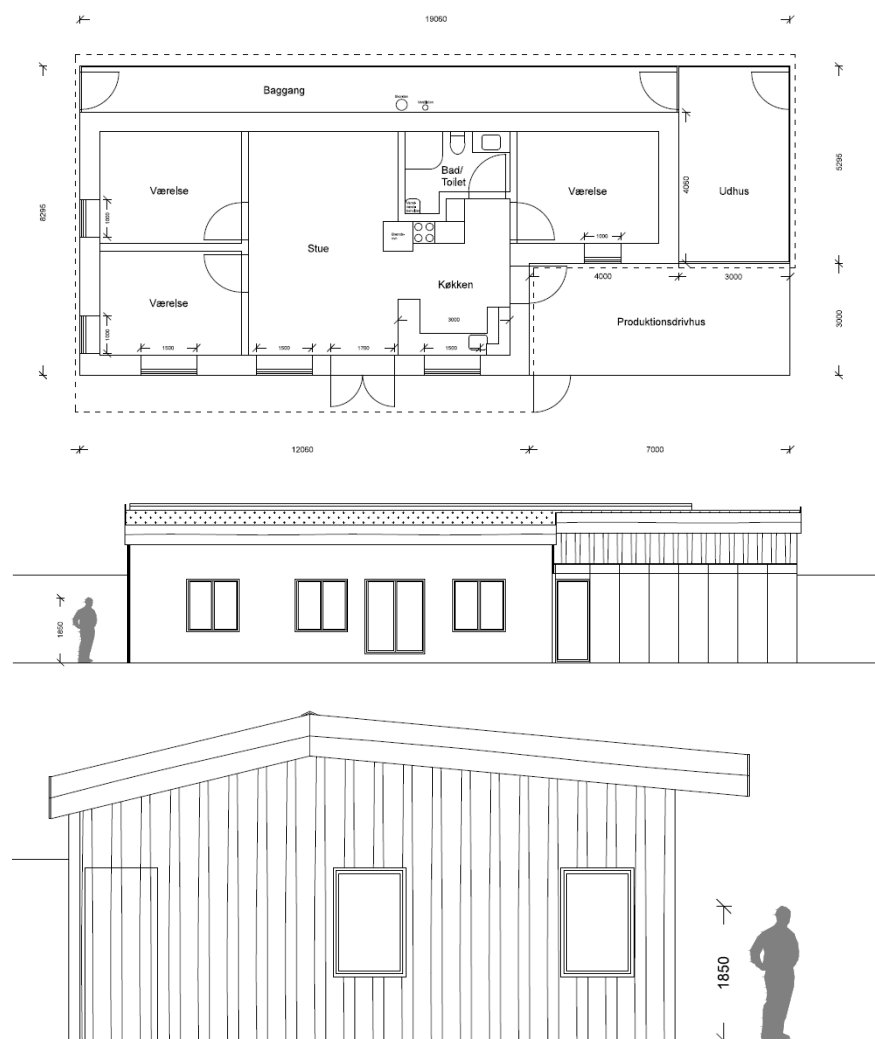
Beklædning og sternbrædder består af forkullede kalmarbrædder af lærketræ.

Facade øst:

Beklædning og sternbrædder består af forkullede kalmarbrædder af lærketræ. Længst mod syd ser man drivhusets facade.

Plantegning:

Boligen har et indvendigt areal på 78m².



Beskrivelse og tegninger af den nordlige bolig:

Huset ligger delvist bygget ind i bakken og vil dermed fremstå forholdvist skjult. Forskellen i terrænhøjde fra hovedhusets sydside til nordside vil blive omkring 2,0 meter. Herved bliver den nederste del af øst- og vestfacaden reelt skjult af bakken. Området omkring huset vil blive bevokset med træer hvilket yderligere vil skjule huset i landskabet.

Facade syd:

Nederst på sydmuren under vindueshøjde ses en solfanger som er skråtstillet og dermed orienteret mod solen. Over vinduerne under tagudhænget ses isolerede vinduesskodder som de vil fremstå, når de er slået op. Længst til højre ses et halvtag. Mellem huset og halvtaget ses et drivhus. Stikkende frem bag bygningen ses lidt af annekset. Taget på bygningerne undtaget drivhuset er alt sammen bevokset.

Facade vest:

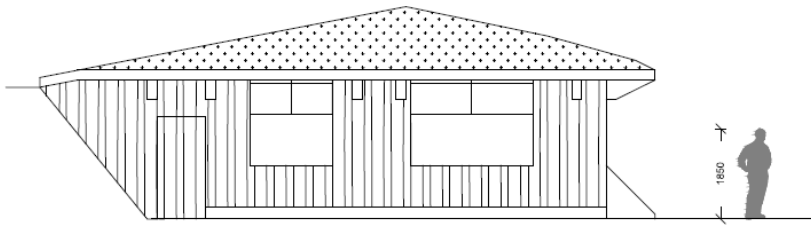
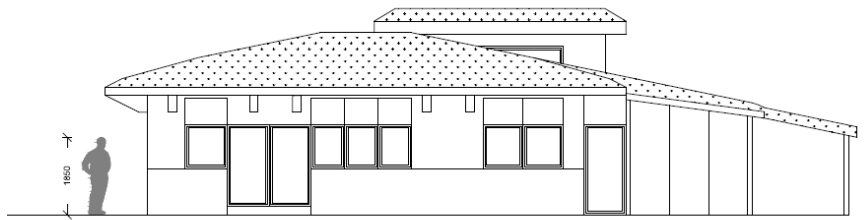
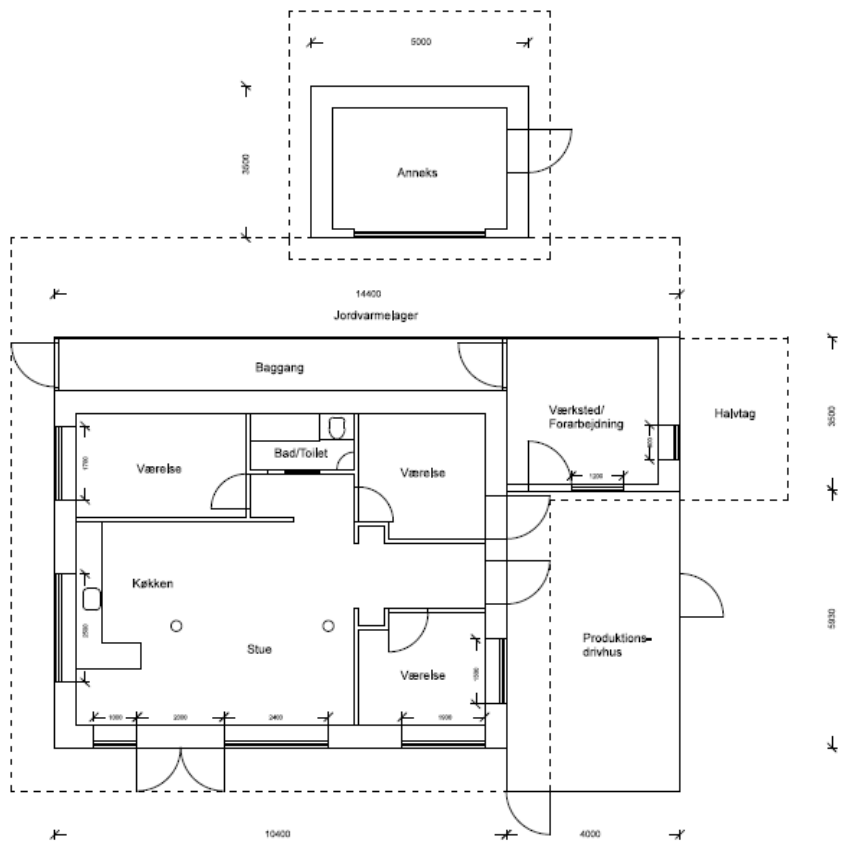
Vestfacaden er beklædt med ubehandlede læketræsbrædder. Over vinduerne under tagudhænget ses isolerede vinduesskodder som de vil fremstå når de er slået op. Taget er bevokset. Yderst til højre ses enden af solfangeren som er placeret på husets sydside.

Facade øst:

Foran den sydligste del af østfacaden ligger drivhuset. Foran den nordligste del af østfacaden ligger et halvtag. På tegningen ses også anneksets østfacade. Annekset ligger i et højere plan end hovedhuset. Begge huse har bevokset tag, undtagen drivhuset.

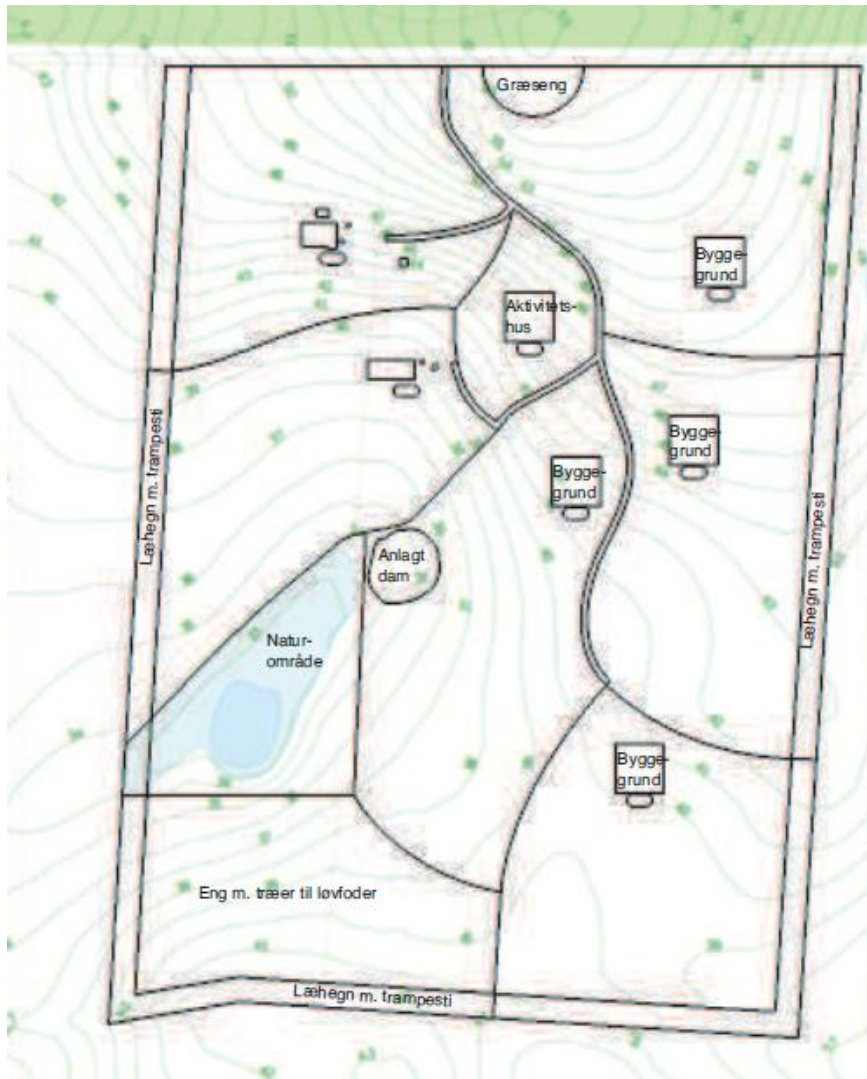
Plantegning:

Hovedhuset og anneksets boligareal er tilsammen 80 m² (indvendige mål). Bag boligen er der en baggang, der skal bruges i forbindelse med opvarmning af jordvarmelageret under og bag huset. I jordvarmelageret vil der ske en lagring af varme fra sommer til vinter.



Visionen om 6 boliger i området

Disse to boliger er en del af en vision om op til 6 samarbejdende permakulturlandbrug med tilhørende boliger mv. i området, som vist på denne visionstegning. Der foreligger ikke aktuelt ønsker om tilladelse til yderligere permakulturlandbrug.



Ejendommen

Ejendommen er en del af Svanholm Gods. Svanholm Gods drives som et kollektiv med økologisk jordbrug.

De 2 permakulturlandbrug udgør ca. 3,5 ha.

Landskabet

Byggeriet ønskes placeret på en sydvendt skråning.

Området er et klassisk herregårdslandskab med store markflader uden bebyggelse.

Området er i kommuneplanen udpeget til:

- Beskyttet landskab
- Område med kulturhistorie
- Økologiske forbindelser

Kommuneplan

Permakulturprojektet er omtalt i Frederikssund kommunes kommuneplan 2013-2017, Side 30, hvor der står:

"Demonstrationsprojekt om permakultur

Frederikssund Kommune vil gerne fremme et spændende demonstrationsprojekt om etablering af en permakulturbebyggelse bestående af seks til otte minilandbrug på Svanholm Gods's jord. Projektet sigter mod at realisere et meget vidtgående niveau for bæredygtighed, hvor husene bygges af lokale materialer, hvor energiforsyningen er baseret på lokale vedvarende energikilder, spildevandshåndtering og affaldshåndtering er lokal og hvor fødevarer produceres til selvforsyning og lokalt salg. Permakulturbebyggelsen skal samtidig være udgangspunkt for vidensformidling og forskning i bæredygtig livsstil. Projektet er et pionerprojekt og har mødt det nødvendige medspil fra miljøministeriet i startfasen."

Projektet ligger i kommuneplanramme LL5.0. I denne kommuneplanramme må der primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg der er nødvendige for jordbrugserhvervet, samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget.

Planlovens landzonebestemmelser

Vi vurderer at projektet ikke er omfattet af undtagelsen i planloven § 36 stk. 1 nr. 3 da Svanholm gods godt kan drives landbrugsmæssigt uden de ansøgte boliger.

Opførelse af ny bebyggelse kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen vurderer at, det er erhvervsmæssigt nødvendigt at opføre 2 boliger i tilknytning til de specifikke landbrugsarealer, som ønskes drevet som permakulturlandbrug. Permakulturlandbrugene skal som øvrige landbrug rumme en bolig. Permakulturlandbrugene skal fungere som forsøgsejendomme, hvor miljørigtige landbrugsteknikker skal afprøves og fremvises.

Ansøgerne ønsker at være næsten selvforsynende, at leve på en måde, så CO2 udslippet er minimalt og landbruget vil foregå sådan, at der lagres kulstof i jorden, hvorved projektet modvirker klimaforandringerne.

I følge bemærkningerne til by- og landzonenloven har det ikke været lovgivers hensigt, at hindre oprettelsen af nye landbrug.

Ansøgers ønske er imidlertid ikke så vidtgående, at der ønskes skabt nye, selvstændige landbrugsejendomme med de rettigheder, der ville følge af det. Ansøger er indstillet på at permakulturlandbrugene ligger på Svanholm Gods' jorder, at der alene gives landzonetilladelse til de nødvendige boliger, og at disse skal fjernes, såfremt en række krav til permakulturdriften ikke overholdes. Hvis permakulturdriften opgives og boligerne derfor fjernes, vil der således ikke ligge landbrugsejendomme tilbage – arealerne vil da blot igen indgå i Svanholm Gods' landbrugsdrift. Kommunen fastsætter i tilladelsen strenge krav til permakulturdriften, som sikrer, at der med tilladelsen ikke åbnes for en omgåelse af forbuddet mod fritliggende boliger i landzonen.

Kommunen stiller endvidere krav om at der til de arealmæssigt meget beskedne Permankulturlandbrug kun kan bygges tilsvarende meget beskedne boliger (op til 80 m² i indvendige mål).

De ønskede permakulturlandbrug er i god overensstemmelse med planlovens formålsbestemmelse:

”Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet”

Vurdering – landskab

Da de nye boliger er ganske små, delvist nedgraves og bliver skjult af bevoksning vil helhedsindtrykket af landskabet ikke blive ændret. Det vil stadig blive opfattet som værende en del af herregårdslandskabet med store marker og skove.

Kommunen har undersøgt om der er andre placeringsmuligheder indenfor Svanholm Gods' jorder. Det er afgørende for permakulturlandbrugene, at de af hensyn til en fossilfri transport af rent vand og af spildevand etableres på en skrånende grund. Af energihensyn er det vigtigt med en sydvendt skråning, hvor der er stor solindstråling.

Miljø

I skal være opmærksomme på at den ændrede brug af arealet kan betyde at den eksisterende miljøgodkendelse til landbruget på Svanholm skal laves om.

I forbindelse med projektet skal der ansøges om og opnås tilladelse til etablering af egen spildevandsrensning, samt til håndtering af overfladevand.

Skovbyggelinje

Projekter som der er givet landzonetilladelse til kræver ikke en dispensation i forhold til skovbyggelinjen (jf. naturbeskyttelsesloven § 17 stk. 2 punkt 5)

Fortidsmindebeskyttelse

I skal være opmærksomme på at en ændring af tilstanden inden for beskyttelseszonen omkring fortidsmindet vil kræve en dispensation. I denne afgørelse gives der ikke dispensation fra beskyttelsen omkring fortidsmindet.

Natur

Syd for boligerne er der et område med beskyttet natur (sø og mose) I skal være opmærksomme på at jeres drift af arealet ikke påvirker den beskyttede natur.

Habitatforhold

Ejendommen ligger ikke i et Habitatområde/Natura2000område. Der er ikke registreret beskyttede dyrearter i det område hvor de ønsker at bygge boliger. Vi har derfor vurderet at boligerne ikke vil påvirke beskyttet natur eller beskyttede arter.

Naboorienteringen

Ansøgningen har været ude i nabohøring. Flere af naboerne og beboere i området har indsendt bemærkninger.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen på Frederikssund kommunes hjemmeside: www.frederikssund.dk/annoncering.

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen på forsiden af nævnets hjemmeside **nmkn.dk**. Linket fører dig direkte til Klageportalen på **borger.dk** eller **virksom.dk**. Når du klager skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Frederikssund Kommune. Vi videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En eventuel klage har opsættende virkning, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet. Hvis vi modtager en klage, underretter vi dig straks.

Klageberettiget er:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald

Miljøministeren

- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Lovgrundlag

- Denne afgørelse er truffet efter planlovens § 35 stk. 1 – landzonebestemmelserne.
- Naboorientering er gennemført, jf. planlovens § 35, stk. 4
- Vurderingen af, om der er dyrearter, som er "truede" har vi foretaget på baggrund af EU's Habitatdirektiv (bilag IV).
- Tilladelsen er gyldig i 3 år ifølge planlovens § 56.
- Klageadgangen er fastlagt i planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.
- Kopi er sendt til en række myndigheder og foreninger med baggrund i klageretten i planlovens § 59.

Afgørelsen er sendt til orientering til

Ejere: Svanholm

Naboer der har sendt indsigelser

Roskilde Museum, roskildemuseum@roskilde.dk

Kulturarvsstyrelsen, post@kulturarv.dk

Naturstyrelsen, nst@nst.dk

Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnfrederikssund-sager@dn.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk

Friluftsrådet, fr@friluftsradaet.dk

Venlig hilsen

Anker Riis

Chef for Plan, Vej og Miljø

Bilag

Uddybning af vilkår 1-6

1) Husholdningsbehov dækket af stedets ressourcer

75% af beboernes husholdningsbehov skal dækkes gennem brug af stedets ressourcer.

Beboerne af et landbrug opgør deres samlede husholdningsbehov i kroner for hele kalenderåret inklusiv værdien af det, der er produceret til eget brug. Dette fremgår af den økologiske fodaftryksberegning.

Beboerne af et landbrug opgør værdien af det, der er skabt ved brug af stedets ressourcer. Med brug af stedets ressourcer menes:

Kategori 1: Produktion direkte på landbrugene af fødevarer og brændsel / energi, samt andre produkter, der kan opnås fra planter og dyr, f.eks. planteskole-planter, tekstiler, medicinplanter, blomster mv.

Produkter fremstillet af træ produceret på landbrugene eller i Svanholms skove.

Afsætning af produkterne skal ske inden for en radius af maksimalt 50 kilometer i fugleflugt fra permakulturlandbrugene. Der medregnes både indtægten fra solgte produkter og værdien af produkter til eget brug. Forbrug af el, vand og gas medregnes ikke hverken under husholdningsbehov eller brug af stedets ressourcer.

Kategori 2: Håndværksarbejde eller gartnerarbejde udført hos kunder inden for en radius af maksimalt 15 km fra permakulturlandbrugene. Der skal primært bruges træ, planter og andre råmaterialer produceret på permakulturlandbrugene eller i Svanholms skove.

Vidensformidling og forskning i permakultur og bæredygtig livsstil.

Pædagogisk arbejde, der udføres på permakulturlandbrugene på en måde, hvor der gøres brug af stedets ressourcer.

Af de 75 % af husholdningsbehovet skal mindst 50 % dækkes inden for kategori 1 og de resterende 25% kan enten dækkes inden for kategori 1 eller 2.

Målerapporten skal indeholde en opgørelse af værdien, der er opnået gennem brug af stedets ressourcer inden for kategori 1 og 2, og det opgives hvor mange procent af husholdningsbehovet, der er opnået inden for henholdsvis kategori 1 og 2 for hvert af landbrugene.

2) Ressourceforbrug inden for Det økologisk fodaftryk

Der laves en økologisk fodaftryksberegning for beboerne på hvert af landbrugene, og disse vedlægges målerapporten. Beregningen skal kun indbefatte miljøbelastning der er sket i afrapporteringsåret. Dog opgøres forbruget af flyrejser og indkøb af elektriske apparater, som et gennemsnit for alle årene siden sidste afrapportering.

Det økologiske fodaftryk skal i det 5. år fra første fulde beboelsesår være nede på 2,4 globale hektar pr. person eller mindre, og dermed vise et klart potentiale for at komme ned på det niveau af ressourcer, der er til rådighed pr. verdensborger (1,88 global hektar pr. person i 2003).

Danmarks økologiske fodaftryk blev i 2010 beregnet til 8,26 global hektar pr indbygger.

3) Ingen afbrænding af fossile brændsler i driften

Efter anlæggelses perioden på 5 år fra landbrugenes opstart, må der på landbrugene og i beboernes husholdninger ikke bruges fossile brændsler. Dvs. motorer der afbrænder fossile brændsler, boligopvarmning baseret på fossile brændsler, kogeblus og ovne drevet af fossile brændsler eller elektricitet produceret ved afbrænding af fossile brændsler.

Stedets elforsyning skal ske på baggrund af vedvarende ressourcer, der er produceret eller udvundet på stedet (biobrændsel, vind, sol, muskelkraft mv.). Der må ikke bruges kunstgødning og kemiske sprøjtemidler på landbrugene.

Brænde, der bruges i landbruget og boligerne, skal hentes og forarbejdes på permakulturlandbrugene eller i Svanholms skove.

Beboerne må ikke eje transportmidler, der drives af fossile brændsler. Beboerne må gerne anvende offentlige transportmidler, der drives af fossile brændsler, og i kortere perioder låne / leje transportmidler der kører på fossile brændsler.

Der gøres i målerapporten rede for erfaringerne med at få landbrugsdriften og husholdningerne til at fungere uden brug af fossile brændsler.

I anlæggelses perioden må der anvendes motorer/maskiner, der afbrænder fossile brændsler, men kun til anlægsopgaver f.eks. jordarbejde, opsavning af træ mv.

4) Kulstoflagring - opbygning af muldjorden i skovlandbruget

Der foretages i afrapporteringsåret en jordbundsanalyse på landbrugene, som viser jordens kulstofindhold. Det opgøres, hvor stor en del af jorden, der har været vendt ved pløjning, fræsning eller gravning i afrapporteringsåret. Dette areal må ikke overstige 10% af arealet på hvert af landbrugene.

Der gøres rede for dette i målerapporten.

5) Fremme af vilkårene for biodiversiteten

Det opgives, hvor mange træer der er plantet, hvor mange meter hæk der er plantet og hvor mange vandhuller, der er anlagt på landbrugene tilsammen. Det opgives, hvor mange forskellige hjemmehørende træarter der findes på landbrugene. Optællingen sker for hele perioden, fra slutningen af sidste afrapporteringsår til slutningen af det aktuelle afrapporteringsår.

Der redegøres i målerapporten for hvordan landbrugene har fremmet vilkårene for biodiversiteten.

Vurdering af biodiversiteten kan evt. suppleres med undersøgelsesresultater fra biologer eller studerende, der har undersøgt området.

6) Bygningerne

Størrelse: Bygninger til bolig må på hvert permakulturlandbrug have et areal på maksimalt 105m² udvendige mål. (dette svarer til ca. 80 m² indvendige mål, for et hus isoleret med halm i ydervæggene). Maksimal højde for byggeriet fra terrænniveau til tagryg: 5 meter

Driftsbygninger som drivhuse, stalde til dyr, lokaler til forarbejdning, opbevaring mv. må have et samlet areal på maksimalt 100 m² udvendige mål.

Bygningerne må maksimalt være i 1 etage.

Boligen skal have komposttoilet i stedet for vandskylende toilet.

Materialer: Bygningerne skal opføres af lokale naturmaterialer, dvs. natursten, ler, grus, træ, søgræs, tagrør og halm der er produceret, dyrket, udvundet og forarbejdet inden for 10 km radius af permakulturlandbrugene.

Muslingeskaller til isolering under jorden kan importeres fra større afstande, da dette materiale ikke produceres lokalt.

Udover naturmaterialer som udgør største parten af byggematerialerne kan der bruges, som, skruer, beslag, glas, håndvaske og lignende.

Forbruget af cement skal holdes på under 100 kg pr. landbrug. Til fundering af bygninger kan i stedet for cement bruges beton af cementfri hydraulisk kalkmørtel (stærkt hærdende).

Ydre fremtræden: Bygningerne skal opføres så de falder mest muligt ind i landskabet.

Alle bygninger skal have bevokset tag, dog undtaget drivhuse, og flytbare bygninger til dyr.

Bygningerne skal, hvor det er muligt, forsænkes i den sydvendte skråning.