

26. april 2024
Sag: 23-017295

Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til opførelse af 100 m² garage på ejendommen beliggende Sorø Landevej 309, Høve, 4261 Dalmose – matr.nr. 19m Høve By, Høve.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.



Kort nr. 1. Oversigtskort af ejendommen, hvor den røde markering viser placeringen for garagen.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen den virkning, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Teknik, Plan og Erhverv

Plan, Byg og Erhverv
Dahlsvej 3
4220 Korsør
www.slagelse.dk

Kontakt

Heidi Højer Åkessen
Email: landzone@slagelse.dk

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i Planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder. Sagen videregives herfra til byggesagsbehandling.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i Planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår;

- At projektet udføres som vist på tegningerne
- At garagen kun må anvendes til privatbrug

Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om tilladelse til opførelse 100 m² garage på din ejendom.

Af ansøgningen fremgår det at du ønsker at opføre en ny garagebygning, med placering hvor eksisterende carport på 48 m² er beliggende.

Du har i ansøgningen oplyst at bygningen skal anvendes til opbevaring af et par veteranbiler som du har som hobby, til ejendommens biler og cykler samt til opbevaring af havetraktor og haveredskaber mm.

Du har søgt om tilladelse til indretning af toilet i del af bygningen, da du befinder dig mange timer i garagen når du roder med dine biler, og gerne vil undgå at få værkstedssnavs med ind i boligen.

Om garagebygningen har du også oplyst at:

- Den opføres med minimum 2,5 meter til skel
- Den skal anvendes til privat brug
- Den måler 8 x 12,5 m, og får en bygningshøjde på 5,4 meter
- Der etableres port, i gavlen der vender mod vejen
- Den opføres som isoleret, men uopvarmet bygning
- Taghældning på 20 grader
- Tag: Cembrit tagplader B9 i sort
- Facader: Sinus 18/76 i antracitgrå

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræver det ansøgte landzonetilladelse, da det drejer sig om nybyggeri. Garagen kan ikke komme ind under undtagelsen i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, da den er større end 50 m².

Ifølge BBR er der på ejendommen registreret følgende bygninger:

- Bygning 1: 164 m² Fritliggende enfamiliehus, opført i 1927
- Bygning 2: 77 m² værksted/udhus, opført i 1927. hvori der er givet tilladelse til indretning af erhverv
- Bygning 3: 48 m² carport, ukendt opførelsesår

Ejendommen har et samlet matrikulært areal på 1.697 m², og ligger indenfor følgende udpegninger;

- Vårby Å og Bjerge Å Smeltevandsdal

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Beskyttet ådal
- Kulturmiljø – Høve
- Kirkeomgivelser – Høve Valgmenigheds frikirke
- Kirkebyggelinjer
- Drikkevandsinteresser – OSD Slagelse
- Skovrejsning uønsket – ikke relevant

Nøglekarakteren for Vårby Å og Bjerge Å Smeltevandsdal er: Smeltevandsdal med spredt bebyggelse, dyrkede marker på dalsiderne og vådområder i dalbunden.

Ejendommen er beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Arealer, der anvendes til landbrugsdrift, skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke jordbrugsmæssige formål, bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de særligt værdifulde landskabsområder. Ved opførsel af nye miljøfølsomme bebyggelser, rekreative områder, udlægning af byzoner mm. skal der sikres en passende afstand til eksisterende landbrug, så lugtgenekriterierne ikke strammes i forhold til de allerede eksisterende afstande.

Området er via landskabskaraktermetoden udpeget som beskyttet ådal. I beskyttede ådale kan ikke beplantes, opføres bebyggelse, tekniske anlæg og andre former for bygninger og anlæg, med mindre det er erhvervsmæssigt nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Dog kan der gives tilladelse til byggeri eller installationer, der medvirker til at formidle områdets kvaliteter. For de beskyttede områder gælder, at oplevelsen af landskabet vil veje tungere end benyttelseshensyn.

Ejendommen er beliggende indenfor kulturmiljøet Høve. I et område udpeget som kulturmiljø (kerne og omgivelser) må der ikke ske byudvikling, placering af trafik anlæg, tekniske anlæg, terrænregulering, råstofgravning, skovrejsning og lignende ændringer af arealers tilstand og anvendelse, uden at der tages stilling til oplevelsen og bevarelsen af kulturmiljøets bærende bevaringsværdier samt muligheden for at styrke eller genoprette disse. Stillingtagen må i alle tilfælde ske ud fra en konkret vurdering og med udgangspunkt i registreringerne af de enkelte kulturmiljøer, som bl.a. rummer beskrivelse af de bærende bevaringsværdier og sårbarheder.

Ejendommen er beliggende indenfor kirkeomgivelserne omkring Høve Valgmenigheds frikirke. Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelserne må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden af forringe oplevelsen af kirken. Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Ifølge Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter skal kommunen i forbindelse med administration af gældende lovgivning sikre, at der ikke sker forringelse af yngle- og rasteområder for en række strengt beskyttede dyrearter (opført på habitatdirektivets bilag IV). Kommunen er ikke bekendt med forekomst af bilag IV arter på arealet.

Der har været gennemført naboorientering i medfør af Planlovens § 35, stk. 4, hvilket medførte denne bemærkning fra nabo:

"Vi har brug for ved denne ansøgning at komme med vores kommentar idet der på ejendommen i dag er en virksomhed hvor der arbejdes og drejes aluminiumsenheder. Ved udførsel af dette job er der til tider temmelig høje lyde fra drejearbejdet og dem vil vi gerne sikre os ikke forøges. Den nye garage vil vi blot sikre skal anvendes som garage og ikke en udvidelse af nuværende forretning, idet dette vil give os yderligere gener.

Vi kan se af tidligere skriv at der nemlig har været ansøgt om udvidelse af bygning til dette arbejde. Lyden der genere er en høj skærende lyd som ikke er den mest behagelige når man opholder sig uden for”.

Ejer har haft naboens bemærkning til udtalelse, og har oplyst:

”Jeg har ikke så meget andet at sige end, garagen skal bruges til garage som der er beskrevet i ansøgningen”.

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 4, Mindre bygninger (garager, udhuse mm.) gives der normalt tilladelse til at opføre garager, carporte og udhuse m.m. på op til 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse.

Kommunens vurdering

Planlovens formål er blandt andet at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse. Udgangspunktet for kommunen er derfor, at den enkelte ejendoms bygninger ikke skal spredes mere end højst nødvendigt i landskabet.

på beboelsesejendomme vil der ofte være et behov for mindre bygninger, fx udhuse, garager eller carporte. Som udgangspunkt gives der normalt tilladelse til opførelse af op til 100 m² carport/garage/udhus i alt, når dette sker i tilknytning til eksisterende bolig i landzone.

Slagelse Kommune har i sin behandling af ansøgningen bl.a. lagt vægt på;

- At garagen ønskes opført på en boligejendom i landzone
- At der på ejendommen, efter nedrivning af carport, ikke er andre småhusbygninger
- At selvom Slagelse Kommune ikke har konkret viden om bilag IV arter på arealet, vurderes det dog, at projektet ikke vil have nogen betydning for områdets økologiske funktionalitet i forhold til eventuelle bilag IV arter.
- At der med denne afgørelse ikke tilsidesættes hensyn, som planloven skal varetage

Forhold du skal være opmærksom på

Opdager du en forurening i jorden, skal Kommunen underrettes, efter § 21 i lov om miljøbeskyttelse.

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal jordarbejdet standses, jf. museumslovens § 27, og fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland, tlf. 25 52 83 83 eller på plan@vestmuseum.dk. Efter lovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet anmode det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder.

Det ansøgte kræver endvidere byggetilladelse.

Offentliggørelse

I medfør af Planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside tirsdag den **30. april 2024**.

Klagevejledning

Afgørelsen efter planloven kan, jf. planlovens § 58, stk. 1 og § 59, påklages til Planklagenævnet af:

- Erhvervsministeren

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald (herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker)
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via klageportalen, som du finder via naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-Login. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Slagelse Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

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 Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen. Hvis fristen udløber i weekenden eller på en helligdag, forlænges den til følgende hverdag. Kommunen sender det materiale, der er indgået i sagens behandling til Planklagenævnet. Hvis der klages, vil ansøger og ejer blive underrettet.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen, jf. § 62, stk. 1. i Planloven.

Venlig hilsen

Heidi Højer Åkessen
Landzonesagsbehandler

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naboer der er kommet med bemærkninger
- Danmarks Naturfredningsforening Slagelse (dnslagelse-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Slagelse (slagelse@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet (lokalraad@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (slagelse@dof.dk)
- Museum Vestsjælland (plan@vestmuseum.dk)
- Slagelse kommunes hjemmeside (www.slagelse.dk/afgoerelse)
- Byggeinformation (mxf@byggeinformation.dk)



Læs om Slagelse kommunes behandling af dine personoplysninger på www.slagelse.dk/databeskyttelse