

Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

26. april 2024
Sag: 23-020610

Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til 100 m² garage/udhus bygning på ejendommen beliggende Vedskøllevej 41, 4230 Skælskør – matr.nr. 5e Magleby By, Magleby.

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 placeringen af garage/udhusbygningen er vist med rød.

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

Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om tilladelse til opførelse af 100 m² garage- og udhusbygning.

Af ansøgningen fremgår det at bygningen bliver opført som stålhal med målene 9 x 11 meter, og 4,4 i højden. Med samme placering som eksisterende ældre udhuse står.

Garage-/udhusbygningen skal ifølge ansøgningen anvendes til ejers egne biler, en veteranbil, værktøj, haveredskaber, træpiller, havemøbler mm. til privat brug.

Om bygningen er oplyst at facaderne bliver stålplader i svenskrød, og taget bliver i cembrit bølgeplader i sortblå.

Du har til os oplyst at garage/udhusbygningen opføres ca. 4 meter fra skellet mod vest og 3 meter fra skellet mod nord, og at der i facaden mod vej isættes 2 porte, og der i gavl mod boligen isættes en dør.

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

Ifølge BBR er der registreret følgende bygninger på ejendommen:

- 198 m² Enfamiliehus, opført i 1989
- 49 m² Udhus, med ukendt opførelsesår – nedrives i forbindelse med denne sag
- 14 m² Udhus, med ukendt opførelsesår – nedrives i forbindelse med denne sag

Ejendommen har et samlet matrikulært areal på 1909 m², som ligger indenfor følgende udpegninger;

- Tjæreby Morænelandskab
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Landbrugsflade med det strategiske mål, vedligeholde
- Kystnærhedszonen
- Drikkevandsinteresser – OD ingen GKO Kortlægning
- Kirkeomgivelser – Magleby Kirke; Bygningen opføres udenfor denne udpegning
- Skovrejsning ønsket – ikke relevant
- Naturpark – Kun lille del af indkørslen er omfattet af denne udpegning

Nøglekarakteren for Tjæreby Morænelandskab er: Moræneflade med dyrkede marker og

småplantninger. Gårde ligger trukket tilbage på markfladerne, og den øvrige bebyggelse er koncentreret i og omkring landsbyerne.

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 opførelse 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 landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde. På landbrugsflade kan der beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszone. I henhold til Planlovens § 35, stk. 3 må kommunen for arealer i kystnærhedszonen kun meddele landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

I kystnærhedszonen må der kun etableres ny bebyggelse og anlæg, som er afhængig af en kystnær placering. Det skal sikres, at åbne kyster fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur og landskab har høj prioritet. I kystnærhedszonen skal sammenhængende uberørte kystområder af landskabelige grunde friholdes for ny bebyggelse og anlæg, bortset fra jordbrugs- og fiskerimæssig bebyggelse. Byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kan kun ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer, ferie- og fritidsbebyggelse ved bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse samt anlæg til opretholdelse eller forbedring af offentlighedens adgang til kysten. Undtaget er jordbrugs- og fiskerimæssig bebyggelse.

Ejendommen er beliggende indenfor kirkeomgivelserne omkring Magleby Kirke. 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, uden at kommunen har modtaget bemærkninger/indsigelser.

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 4, Minde 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 beboelsejendomme 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 bl.a. lagt vægt på;

- At garage/udhusbygningen ønskes opført på mindre boligejendom i landzone
- At garage/udhusbygningen placeres i tilknytning til boligen og indenfor ejendommens naturlige afgrænsning
- 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 området's 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:

- 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