

26. april 2024  
Sag: 23-017957

## Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til indretning af selskabslokale i orangeri på ejendommen beliggende Valbygårdsvej 88B, 4200 Slagelse - matr.nr. 1a m.fl. Valbygård Hgd., Slagelse Jorder.

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 en del af ejendommen, hvor orangeriet er fremhævet med grøn cirkel.

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.

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

### Teknik, Plan og Erhverv

Plan, Byg og Erhverv  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør  
[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

### Kontakt

Heidi Højer Åkessen  
Email: [landzone@slagelse.dk](mailto:landzone@slagelse.dk)

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, dog kan der foretages ændringer, der er nødvendige for at opfylde krav stillet i en efterfølgende byggetilladelse.

### Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om tilladelse til indretning af festlokale i orangeri.

Af ansøgningen fremgår det at Orangeriet på 123 m<sup>2</sup> for nyligt er sat i stand og at det nu ønskes anvendt til selskabslokale med henblik på udlejning.

Om lokalet er oplyst at der kan være op til 35-38 personer i rummet. Der er indrettet køkken og to toiletter i bygningen. Selskabslokalet forventes udlejet 1-2 gange om måneden i gennemsnit over året, men mere om sommeren og mindre om vinteren.

Parkering kan ske på den modsatte side af vejen, overfor bygningen men indenfor den samlede ejendom.

Orangeriet, der ifølge BBR er opført i 1900, er beliggende i parken til Valbygaard Gods. Hovedbygningen er opført i årene 1853-55, og udbygget med avlsgårdens harmoniske bygninger omkring 1900. Som nyeste led i udviklingen af godset har nuværende godsejer valgt at renovere det gamle orangeri. Ejeren ønsker at invitere omverden ind, så de også kan få glæde af det nyistandsatte orangeri, som skal kunne udlånes som fest- og mødelokale.

Renoveringen af orangeriet vandt Slagelse Kommunes bygningspræmiering i 2023. Dommerkomiteen skriver om vinderen af bygningspræmieringen Valbygaard Gods:

”Som en del af herregårdsanlægget ved Valbygaard ligger et orangeri smukt placeret i en gammel frugthave. Oprindeligt har orangeriet været benyttet til vinteropbevaring af planter, men har i en længere årrække stået ubenyttet hen og været tæt på at forfalde. Dette projekt er et eksempel på, hvordan overflødiggjorte landbrugsbygninger kan gives nyt liv, så den kulturarv, som disse bygninger repræsenterer, ikke går tabt men i stedet bearbejdes og bevares.

Orangeriet har gennemgået en omfattende istandsættelse, som vellykket har formået at genfinde en nedslidt bygnings oprindelige kvaliteter. Orangeriet er overordnet set genskabt i den oprindelige bygnings form og materialer, men som led i istandsættelsen er tilføjet få nye og nutidige elementer, der fint tilpasser sig bygningens karakter. Med de nye tilføjelser er der åbnet for, at den historiske bygning i fremtiden kan danne ramme om selskaber og sammenkomster, hvormed bygningen har fået et formål og kan bevares for eftertiden.

Det er en væsentlig kvalitet i dette projekt, at orangeriet sikres for eftertiden, og der samtidig gives mulighed for at gæster der ikke normalt har deres gang på og omkring Valbygaard kan opleve stedets særlige herlighedsværdier og det historiske kulturmiljø. Orangeriet fremtræder i dag som et fint eksempel på en renovering, hvor det nye og det gamle er flettet sammen til en ny og vellykket helhed.”

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræver det ansøgte landzonetilladelse, da det drejer sig om ændret anvendelse.

Ejendommen strækker sig over mange matrikler, og har et samlet matrikulært areal på 1.508.379 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger derfor indenfor en lang række udpegninger, men selve arealet hvorpå orangeriet er beliggende ligger indenfor følgende udpegninger:

- Valbygård Hovedgårdslandskab
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde
- Drikkevandsinteresser – OSD ingen GKO Kortlægning
- Positivområde til solcelleanlæg – Ikke relevant
- Skovrejsning ønsket – Ikke relevant

Nøglekarakteren for Valbygård Hovedgårdslandskab er: Hovedgårdslandskab med større dyrkede markflader, brudt af bevoksede mergelgrave, alléer og vejtræer samt klippede levende hegn langs veje.

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.

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 kommunen har modtaget bemærkninger/indsigelser fra naboerne.

### **Kommunens vurdering**

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

- At festlokalet er indrettet i eksisterende bygning og at der ikke skal ske yderligere ombygning ifm. den ændrede anvendelse
- At en tilladelse vil give mulighed for at gæster der ikke normalt har deres gang på og omkring Valdbyggaard kan opleve stedets særlige herlighedsværdier og det historiske kulturmiljø
- At selskabslokaler normalt bør indrettes i landsbyer og byer, men at det med baggrund i ovenstående vurderes at være et særligt tilfælde, hvor der kan gives landzonetilladelse

- At det ansøgte ikke er i modstrid med de landskabelige og naturmæssige hensyn som kommunen 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](mailto: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](http://naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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](mailto:dnslagelse-sager@dn.dk))
- Friluftsrådet, Slagelse ([slagelse@friluftsradet.dk](mailto:slagelse@friluftsradet.dk))
- Friluftsrådet ([lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening ([natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening ([slagelse@dof.dk](mailto:slagelse@dof.dk))
- Museum Vestsjælland ([plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk))
- Slagelse kommunes hjemmeside ([www.slagelse.dk/afgoerelse](http://www.slagelse.dk/afgoerelse))
- Byggeinformation ([mx@byggeinformation.dk](mailto:mx@byggeinformation.dk))

Læs om Slagelse kommunes behandling af dine personoplysninger på [www.slagelse.dk/databeskyttelse](http://www.slagelse.dk/databeskyttelse)