

Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

19. april 2024
Sag: 23-015347

Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til indretning af frisørsalon i pavillon på ejendommen beliggende Hyllestedvej 23, 4261 Dalmose – matr.nr. 1a Hyllested By, Hyllested.

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 gule markering viser hvor pavillonen skal opsættes og hvor den røde markering viser landsbyafgrænsningen på ejendommen.

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 pavillonen fjernes senest 3 måneder efter den ikke længere er i brug til formålet
- At parkering holdes på matriklen

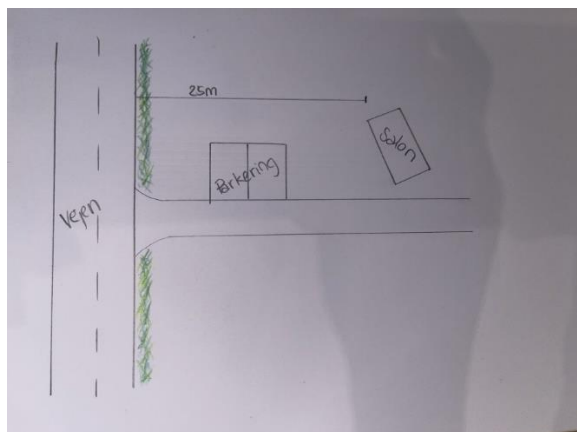
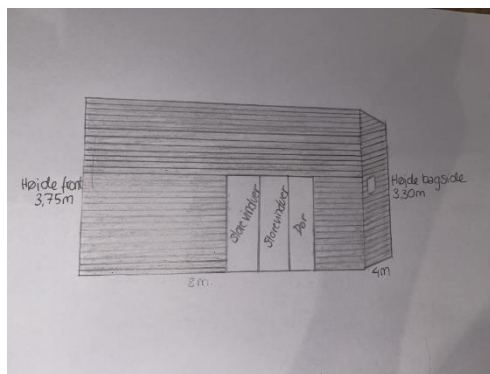
Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om lovliggørelse af en pavillon der er opstillet på ejendommen af tidligere ejer, men ønsker samtidig at flytte den til anden placering.

Ejer ønsker at anvende pavillonen til frisørsalon, som ejer i dag, driver fra anden ejendom. Frisørsalonen er på nuværende tidspunkt en enmandsvirksomhed, med åbningstider mandag til fredag 9-15.

Pavillonen skal i forbindelse med flytningen beklædes med hardieplank i sort/grå, og der skal isættes nye vinduer og døre, samt lægges nyt tag.

Bygningen vil ikke blive placeret på et fundament, da der er tale om en flytbar pavillon. Den vil blive placeret på fast underlag. Der vil ikke blive nogen niveauforskel som derved vil sikre niveaufri adgang til pavillonen.



Da ejendommen er beliggende i landzone, kræver det ansøgte landzonetilladelse, da det drejer sig om indretning af erhverv og nybyggeri.

Ejendommen har et samlet areal på 29.817 m² og ligger indenfor følgende udpegninger;

- Kommuneplanramme 37.BE1 – Hyllested
- Skørpinge Morænelandskab
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Landbrugsflade med det strategiske mål vedligehold
- Beskyttede naturtyper – Sø; berøres ikke
- Kirkebyggelinje – Hyllested Kirke; berøres ikke
- Kirkeomgivelser – Hyllested Kirke
- Drikkevandsinteresser – OSD Slagelse
- Overvågning af bilagsarter mm – flader; pavillonen opstilles udenfor udpegningen
- Skovrejsning ønsket; ikke relevant

Kommuneplanramme 37.BE1 – Hyllested udlægger området til landsbyområde med blandet bolig og erhverv i landzone.

Nøglekarakteren for Skørpinge Morænelandskab er: Dyrkede marker stedvis delt af levende hegn og bevoksede diger i middelstore landskabsrum delvist med præg af stjerneudskiftede landsbyer.

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 indenfor kirkeomgivelserne omkring Hyllested 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, hvilket ikke medførte bemærkninger.

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 6 gives der normalt tilladelse til at etablere og udvide erhvervsvirksomheder på op til 250 m² i tilknytning til eget enfamiliehus indenfor en landsbyafgrænsning.

Kommunens vurdering

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

- At det ansøgte opføres i tilknytning til bolig inden for landsbyafgrænsningen af Hyllested
- At der med opførelsen af pavillonen ikke sker påvirkning af oplevelsen af kirken, da den ligger tilbagetrukket på ejendommen og bag andre bygninger/ejendomme og beplantning
- 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 **23. 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:

- Ejer
- 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 (mx@byggeinformation.dk)

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