

Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

6. juni 2024  
Sag: 23-005991

## Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til 408 m<sup>2</sup> bygning til erhverv, landbrug og garage på Mindeshovedvej 31, 4230 Skælskør – matr.nr. 4a og 4d Noret, 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 ejendommens bebyggede areal. Placeringen af bygningen er vist med rød firkant.

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](http://www.slagelse.dk)

### Kontakt

Landzoneteamet  
Email: [landzone@slagelse.dk](mailto:landzone@slagelse.dk)

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

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 landzonetilladelse til en 408 m<sup>2</sup> bygning i 2 etager på Mindeshovedvej 31, 4230 Skælskør.

Der er samtidig søgt om at opføre et nyt stuehus samt en bygning rent til landbrug, men disse bygninger kræver ikke landzonetilladelse og indgår derfor ikke i denne afgørelse.

Af ansøgningen fremgår at bygningen er 21 m lang og 12 m bred, dvs. en grundplan på 252 m<sup>2</sup> og med en delvis 1. sal på 156 m<sup>2</sup>. Bygningen er 9,58 m høj.

Bygningen skal anvendes primært til landbrug (opbevaring af afgrøder, pakkeri og sortering). Der indrettes derudover privat garage på 50 m<sup>2</sup> samt 72 m<sup>2</sup> mødelokale og kontorer til brug for advokatvirksomhed.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 28 ha og det dyrkbare areal er på 25,36 ha. Der er tale om et landbrug med planteavl.

Alle de eksisterende bygninger nedrives.

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

Matr.nr. 4a Noret ligger indenfor følgende udpegninger;

- Landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde
- Stignæs Morænelandskab
- Kerneområde indenfor Grønt Danmarkskort
- Natura 2000
- Kystnærhedszone
- Naturpark
- Klimazone
- Beskyttet kystforland – bygning placeres udenfor
- Beskyttet landbrugsflade – bygning placeres udenfor
- Beskyttede naturtyper (sø og strandeng) – bygning placeres udenfor
- Bevaringsværdige bygninger (disse nedrives)
- Strandbeskyttelseslinje – bygningen placeres udenfor

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.

Nøglekarakteren for Stignæs Morænelandskab er: Landbrugspræget landskab i middel skala med spredt beplantning. Spredt bebyggelse uden landsbydannelse. Store naturområder.

Ejendommen er beliggende i et kerneområde indenfor udpegningen Grønt Danmarkskort. Kerneområder skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype. Inden for kerneområder kan der som hovedregel kun opføres nye bebyggelser, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug og som dermed er tilladt efter anden gældende lovgivning. Andre former for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis formålet er at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, og uden at disse tilsidesættes. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype. Inden for kerneområder vil beskyttelseshensyn veje tungere end benyttelseshensyn.

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.

Området fra Omø, Agersø og fra Skælskør langs dobbeltkysten over til Glænø og videre til Bisserup er udpeget med potentiale som regional naturpark. Området indeholder mange naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og rekreative værdier. Der er mulighed for at skabe projekter sammen med lokale aktører, der enten har til hensigt at beskytte og udvikle naturmæssige værdier i området, eller som sigter mod at udvikle de rekreative muligheder, der er for at opleve og være i naturen i området. Det primære formål er at skabe bedre forhold for dyr og planter, udvikle økologiske sammenhænge og styrke naturkvaliteten og fremme borgernes mulighed for at opleve naturen på nært hold.

Der har været gennemført naboorientering i medfør af Planlovens § 35, stk. 4 uden negative reaktioner.

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 4 gives der normalt tilladelse til at opføre garager, carporte og udhuse m.m. på op til 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til enfamiliehuse.

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 6 gives der normalt afslag til at etablere og udvide erhvervsvirksomheder i det åbne land.

## Natura 2000

Bebyggelsen ønskes etableret i Natura 2000 området med områdenummer 162 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø". Arealet som projektet ønskes udført på, ligger ca. 40 m fra nærmeste område der er kortlagt som habitatnatur. Habitatnaturtypen er "næringsrig sø". Der er ikke andre kortlægninger af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag knyttet til søen. Den nærmeste anden kortlægning af habitatnatur er endnu en "næringsrig sø" som ligger ca. 340 m væk i fugleflugt.

Det fremgår af situationsplanen, at der ikke skal foretages ændringer i, eller, i nær tilknytning til, søen. Der er udelukkende tale om ændringer der er knyttet til den eksisterende bygningsmasse. Det er således kommunens vurdering, at det ansøgte, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området udpegningsgrundlag væsentligt.

Kommunen må jf. Planhabitatbekendtgørelsen ikke meddele tilladelser der forringer yngle- eller rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV. I nærmeste vandhul, som ligger ca. 40 m fra bygningsmassen er der ikke registreret paddearter der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Vandhullet er omkranset af træer, og vandhullet er således meget udskygget. Vi vurderer derfor at vandhullet er mindre egnet som yngle- eller rasteområde for padder.

Nærmeste registrering af arter opført på habitatdirektivets bilag IV er i en afstand af ca. 230 m. Her er der registreret stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø. Ændringerne som landzonetilladelsen medfører, knytter sig udelukkende til bygningsmassen og vil ikke påvirke vandhuller eller nære omgivelser til vandhuller, som fungerer som rasteområder. Det er således kommunens vurdering at den samlede økologiske funktionalitet for yngle og rasteområder for paddearter der er opført på habitatdirektivets bilag IV kan opretholdes på samme niveau.

### Kommunens vurdering

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

- At bygningen overvejende skal anvendes til landbrug
- At der på ejendommen ikke er andre småhusbygninger, da alle eksisterende bygninger nedrives
- At bygningen placeres indenfor det tidligere bebyggede areal og i tilknytning til det nye stuehus.

### 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. Ansøgning skal indsendes via [www.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk).

### Offentliggørelse

I medfør af Planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside tirsdag den 11. juni 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

### Landzoneteamet

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejerne
- 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 ([mxf@byggeinformation.dk](mailto:mxf@byggeinformation.dk))

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