

Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

27. juni 2024
Sag: 23-020520

Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til opførelse af en 240 m² bygning til gartneri/staudeproduktion på ejendommen beliggende Havremarksvej 3, Slots Bjergby, 4200 Slagelse – matr.nr. 72a Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

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 hallens omtrentlige placering er vist med rød firkant.

Teknik, Plan og Erhverv

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

Kontakt

Heidi Egø Kryl
Email: landzone@slagelse.dk

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.

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 hallen kun må anvendes ifm. staudeproduktion til opbevaring af staudemåtter og de for produktionen nødvendige maskiner m.m.

Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om landzonetilladelse til en 240 m² hal til staudeproduktion på Havremarksvej 3, 4200 Slagelse.

Du har oplyst;

- At køber af ejendommen ønsker at etablere staudeproduktion på ejendommen og i den forbindelse ønskes opført en 240 m² hal til gartneri/staudeproduktion
- At hallen skal være på 20 m x 12 m
- At hallen bliver 5,2 m høj
- At hallen skal være med 15 graders sadeltag med sort eternit, facader og gavle vil være i koksgrå sinusplader i metal
- At hallen placeres 12 m fra boligen på ejendommen
- Hallen skal anvendes til opbevaring af maskiner (traktor, jordbehandlingsredskaber), staudemåtter m.m.
- At hallen skal fungere som både varme/kølerum: om vinteren for at holde staudemåtter frostfrie og om sommeren for at kunne køle planterne, så de ikke går i forrådnelse.

Der skal dyrkes stauder på min. 2000 m² og der forventes at kunne høstes tre gange om året. Der skal ikke være salg på selve ejendommen, da produktet leveres til kunderne. Af trafik forventes der et læs om ugen med varevogn.

Der vil ikke blive etableret udendørs oplag. Maskiner, paller med stauder, pallelager, fiberdug, plastik og wrapmaskine vil alle blive placeret i hallen.

Der er givet nedrivningstilladelse til at fjerne den eksisterende bebyggelse (bolig samt tidl. stald) og der er givet landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen.

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræver det ansøgte landzonetilladelse, da det drejer sig om nybyggeri. Ejendommen er uden landbrugspligt og bygningen kan dermed ikke komme ind under undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 3, selvom den skal anvendes i tilknytning til dyrkning af ejendommen.

Ejendommen ligger indenfor følgende udpegninger;

- Landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde
- Slots Bjergby Bakkelandskab
- Kulturmiljøomgivelser Slots Bjergby
- Geologi Slots Bjergby
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Grønt Danmarkskort – potentiel korridor for padder

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 Slots Bjergby Bakkelandskab er: Storbakket åbent landbrugslandskab med spredt beplantning, spredt bebyggelse, samt landsbyer. Markante udsigtspunkter med udsyn til kysten.

Ejendommen er beliggende indenfor omgivelserne af kulturmiljøet Slots Bjergby. Dette kulturmiljø rummer også området Bjergby Mark. 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.

Bjergby Mark husmandsudstyknings er beliggende ned til Vårby Å. Området er kontrasterende til den resterende del af kulturmiljøet, da området varierer fra nøglekarakteren ved at være i lille skala med en stram struktur. Der er tale om et markant område med ældre husmandsudstyknings fra ca. 1700 til 1850'erne (med senere bygningsfornyelser) på det stærkt skrånende terræn ned mod Vårby Å, som formentlig tidligere har været fælles græsningsoverdrev.

Matrikelskel tydelige f.eks ned mod åen/vådområdet. Kuperet terræn, smalle veje. Bygningerne i husmandsudstyknings er generelt præget af ombygninger/moderniseringer, hvorfor kulturmiljøet er sværere at aflæse i bygningsmassen.

Ejendommen er endvidere beliggende i et værdifuldt geologisk område af national interesse. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Det geologiske område, Slots Bjergby, udgøres af en storslået terrænskrænt med omgivelser. Området omfatter både den højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lavlandsområdet neden for terrænskrænten. De meget store gravhøje, Hashøj og Galgebakke, er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storebæltsgletsjerens glacielle lavland.

Det varierede landskab, iagttaget fra udsigtspunktet, har stor værdi begrundet i de morfologiske forhold omkring Storebæltsgletsjerens Sprogø-stadium. Det er vigtigt, at de geologiske

landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhænge fremtræder intakte og klare i landskabet. Beplantning, byggeri og terrænændringer skal derfor ske under hensyntagen til landskabets karakter.

Ejendommen er beliggende i en potentiel spredningskorridor indenfor udpegningen Grønt Danmarkskort. Inden for de potentielle spredningskorridorer skal der ske en afvejning af de forskellige interesser, inden der planlægges eller gennemføres projekter, opføres ny bebyggelse eller anlæg, som forhindrer, at området på sigt kan udvikle sig til en ny spredningskorridor.

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.

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 reaktioner.

Kommunens vurdering

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til større byggeri på ejendomme uden landbrugspligt.

Gartneriejendomme, frugtplantager og lignende er oftest noteret med landbrugspligt og på sådanne ejendomme gælder de samme regler som for landbrugsejendomme i almindelighed og her vil nødvendige bygninger for driften være undtaget for krav om landzonetilladelse.

Da ejendommen Havremarksvej 3 er en mindre ejendom uden landbrugspligt, kræver bygningen, selvom den er til produktion af afgrøder, landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

I dette tilfælde er tale om en bygning, der skal anvendes i forbindelse med en specialiseret afgrøde, nemlig produktion af staudemåtter. Dyrkningen kræver ikke et stort areal og kan derfor drives fra en mindre ejendom.

Slagelse Kommune har vurderet, at dyrkning af staudemåtter er en aktivitet, der naturligt er hjemmehørende i landzone og at der derfor undtagelsesvist kan gives tilladelse til en hal af den ansøgte størrelse.

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 2. juli 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 Egø Kryl
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 (mxf@byggeinformation.dk)

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