

Til
Slagelse Kommune
Teknik og Miljø
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Klage over Slagelse Kommunes landzonetilladelse til etablering af vognmandsforretning i en eksisterende lagerhal, etablering af containerplads med jordvold, ændret erhvervsanvendelse i eksisterende bygninger samt etablering af et enfamiliehus på ejendommen beliggende Vedskøllevej 159, 4230 Skælskør – matr. nr. 2a Vedskølle By, Tjæreby.
Sagsid.: 2012-40256

I sagsfremstillingen på Plan- og Byggeudvalgets møde 2 januar 2013 er forvaltningens indstilling:
at der gives landzonetilladelse til indretning af vognmandsvirksomhed i den eksisterende lagerhal på vilkår om:

- a) at lastbiler m.m. skal placeres i den eksisterende bygning
- b) at der ikke må etableres udendørs oplag, at der gives afslag på opstilling af containere på ejendommen samt på jordvold.

På mødet besluttet et flertal i udvalget imidlertid ikke at følge indstillingen, der i forvejen er meget lempelig.

Beslutning fra udvalgsmødet:

Indstillingen om at der kan gives landzonetilladelse til indretning af vognmandsvirksomhed i den eksisterende lagerhal inden for de givne principper godkendes.

Et flertal bestående af Niels Jørgensen, Jens Jørgensen, Frederik Pedersen og Steen Olsen godkender tillige ansøgningen om opstilling af containere på ejendommen samt jordvold. Oplag og volde afskærmes med beplantning.

Ib Larsen følger den administrative indstilling.

Sagsfremstillingen er som følger:

Vedskøllevej 159 4230 - indretning af vognmandsvirksomhed. (B)

4. Vedskøllevej 159 4230 - indretning af vognmandsvirksomhed (B)

Sagsnr.: 330-2012-40256

Dok.nr.: 330-2012-646855

Åbent

Kompetence: Plan- og Byggeudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om der kan gives landzonetilladelse til indretning af en vognmandsvirksomhed på Vedskøllevej 159 og til etablering af et større oplag af containere.

Baggrund

Ejendommen Vedskøllevej 159 er en tidligere landbrugsejendom, hvor der har været indrettet en trikotagefabrik. Ejendommen er placeret ca. 90 m udenfor Vedskølle v/Skælskør.

Der søges om landzonetilladelse til at indrette en lastbilforretning (vognmandsvirksomhed) i den eksisterende 200 m² lagerhal på ejendommen. Samtidig søges om en ca. 500 m² containerplads bestående af op til 20 containere og en jordvold i det nordlige skel.

Ansøger har overtaget en eksisterende vognmandsforretning, men har ikke kunnet overtage ejendommen, hvor virksomheden tidligere var placeret. Han har derfor købt ejendommen Vedskøllevej 159 til virksomheden. Ansøger bor i forvejen i området, ca. 1,3 km fra ejendommen, og driver fra sin hjemadresse en anden virksomhed, et autoværksted.

Virksomheden har 2 lastbiler, 2 sneplove, 2 traktorer og en brændeflækker. Alle disse holder i den eksisterende lagerhal.

Ansøger har snerydningskontrakter i området. Sneplove spændes på de to lastbiler og det er derfor vigtigt, at lastbilerne holder i området.

Traktorerne anvendes til brændekørsel fra skoven til ejer selv og til kunderne. Ansøger har i tilknytning til sin bolig et automesterværksted og reparerer landmændenes traktorer. Ved reparation af egen traktor låner kunderne virksomhedens traktorer.

Til virksomheden hører løse containere, som fortrinsvis står hos kunderne, men når de er hjemme, skal de stå udendørs. Der er derfor etableret en større containerplads ved at udlægge knust beton på et areal på ca. 500 m². Pladsen er forberedt til op til 20 containere. Nord for pladsen er der etableret en jordvold, der er 1 m høj og 2 m bred i skel.

Sagen har været i naboorientering uden kommentarer fra naboerne.

Retligt grundlag

Ændret anvendelse af bygninger samt ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35. Opstilling af et større oplag af containere er en ændret anvendelse af ubebyggede arealer, der kræver landzonetilladelse. Det samme gælder jordvolde.

Handlemuligheder

Der kan gives landzonetilladelse eller afslag på landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed og oplag.

Der kan gives landzonetilladelse til indretning af vognmandsvirksomhed i den eksisterende bygning, men gives afslag på udendørs oplag og jordvold.

Vurdering

Landzonebestemmelserne skal modvirke spredt og uplanlagt erhvervsudvikling i det åbne land. Erhverv, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene, skal som hovedregel henvises til erhvervsområder i byzone. Natur- og Miljøklagenævnet har truffet flere afgørelser ang. vognmandsforretninger, hvor det fastslås, at vognmandsvirksomheder hører til i erhvervsområder og som hovedregel ikke bør etableres i landzone.

Der kan derfor i henhold til praksis kun gives landzonetilladelse til erhverv, såsom vognmandsvirksomheder, i det åbne land i helt særlige tilfælde. Det er en forudsætning, at det er landskabeligt og miljømæssigt forsvarligt.

I det konkrete tilfælde skal lastbilerne i vognmandsvirksomheden også bruges til snerydning og det er derfor nødvendigt, at de er placeret i området. Ansøger har påpeget, at virksomheden også skal fungere som en "minimaskinstation" med et servicemål om, at hurtigt og fleksibelt at være underleverandør med service og grej, som landmændene ikke selv har eller ikke vil investere i.

Slagelse Kommuneplan fastsætter i overensstemmelse med Planloven, at nye erhvervsvirksomheder som hovedregel skal etableres i byzone i områder, der er planlagt til erhvervsformål. Der er i kommuneplanen dog også nævnt, at der er mulighed for at inddrage eksisterende ledige bygninger som f.eks. industribygninger til erhvervsformål, hvis bebyggelsen ikke skal gennemgå en større ombygning eller udvidelse, og hvis det ikke indebærer skæmmende oplag.

Det vil derfor være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer at indrette erhverv den eksisterende lagerhal, der er opført som fabriksbygning. Der er dog samtidig søgt om et skæmmende oplag i form af 20 containere, hvilket er i modstrid med både kommuneplanen og de landskabelige hensyn, som skal varetages i det åbne land.

Den ansøgte containerplads ønskes placeret bag ved ejendommen og der ønskes etableret en jordvold, som skal være 1 meter høj og 2 meter bred. Jordvolden ønskes placeret indenfor 8 meter af det offentlige vandløb; Tjæreby-Basnæsrenden, hvilket er i strid med vandløbets regulativ, idet der her er udlagt et arbejdsbælte for vandløbets vedligeholdelse. Det er ikke tilladt at placere hindringer for vandløbsmyndighedens arbejde.

Endvidere er området udpeget som spredningskorridor i Kommuneplan 2009. Spredningskorridorer skal sammen med de udpegede beskyttelsesområder forbedre spredningsmulighederne for vilde dyr og planter, bl.a. gennem planlægning, administration af Planlovens landzonebestemmelser og eventuelle plejeforanstaltninger.

Eksisterende naturområder inden for spredningskorridorer skal sikres mod en udvikling i form af byvækst, veje, andre tekniske anlæg m.v., der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. I spredningskorridorerne skal der skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planter spredning og frie bevægelse mellem de eksisterende naturområder. En erhvervsudvikling så tæt på åen vil skabe hindringer for spredningen af områdets naturlige dyre- og planteliv, og gå imod retningslinjen om, at der skal sikres eksisterende og skabes nye naturarealer.

Generelt er der tale om et forholdsvist uforstyrret landskab med lange kig. En containerplads med dertil hørende jordvold er ikke i overensstemmelse med landskabets åbne karakter. I større ådale er der udlagt åbeskyttelseslinje, hvilket åen her dog er for smal til at være omfattet af jvf. Naturbeskyttelsesloven, men hensynet til landskabet er det samme.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at dette er et helt særligt tilfælde, hvor der kan gives lov til vognmandsvirksomhed i det åbne land. Det skyldes, at lastbiler m.m. opstilles i en eksisterende lagerhal, så virksomheden ikke vil medføre en landskabelig påvirkning, at virksomheden til dels servicerer jordbrugserhvervene og at virksomhedens snerydningskontrakter gør det nødvendigt, at lastbilerne er placeret i landområdet.

Opstilling af containere og etablering af jordvold er dog i modstrid med de landskabelige hensyn, der skal varetages i det åbne land, hvorfor der bør meddeles afslag på dette. Det er dog også Teknik og Miljø's vurdering, at der vil kunne ses positivt på en ansøgning, hvor virksomhedens containere placeres i en af andre erhvervsbygninger på ejendommen.

Danmarks Naturfredningsforenings klage/ kommentarer til sagsfremstilling, indstilling og beslutning.

Da landzonebestemmelserne skal modvirke spredt og uplanlagt erhvervsudvikling i det åbne land, bør der principielt ikke gives tilladelse til etablering af vognmandsvirksomhed, idet vi finder, at argumentationen, omkring virksomhedens snerydningskontrakt samt en såkaldt minimaskinstation, er meget tynd.

Som minimum bør det præciseres, at der ikke senere vil kunne gives tilladelse til udvidelse af lagerhallen eller andre bygninger, altså virksomheden.

Vedr. Den ansøgte containerplads er det åbenlyst, jvf. sagsfremstillingen, at etablering af den er i modstrid med kommuneplan, herunder kommuneplanens spredningskorridorer, de landskabelige hensyn, samt vandløbsregulativet for Tjæreby-Basnæsrenden,.

Etablering denne skæmmende plads og jordvold bør derfor ikke tillades.

Etablering af nyt enfamiliehus er åbenbart ikke behandlet på udvalgets møde, men af tilladelsen fremgår det, at da huset har været ubeboet i mere end tre år, bør der principielt ikke gives tilladelse til at genopføre et nyt hus.

Venlig hilsen

Danmarks Naturfredningsforenings, Lokalfdeling Slagelse Kaj Erdmann Nielsen Lærkevej 4
4200 Slagelse.