



23. november 2021

Landzonetilladelse til opførelse af vandværksbygning

Kongehøjvej 16, 7870 Roslev

Teknik, Miljø & Udvikling har den 19. august 2021 modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny vandværksbygning på ejendommen Kongehøjvej 16, 7870 Roslev – matr. nr. 11b Vile By, Vile.

I ansøgningen er oplyst at bygningen bliver op til 8 meter høj. Bygningen opføres i røde mursten, med et tag i tagpap. Bygningens areal bliver 281 m², og der placeres parkering hertil lige øst for bygningen.

Bygningen skal erstatte den gamle vandværksbygning som ligger længere mod vest.

Ansøgningen begrundes med, at de tekniske installationer og tanke som bygningen skal rumme, er så store, og at det derfor kræver at bygningen får den ansøgte højde.

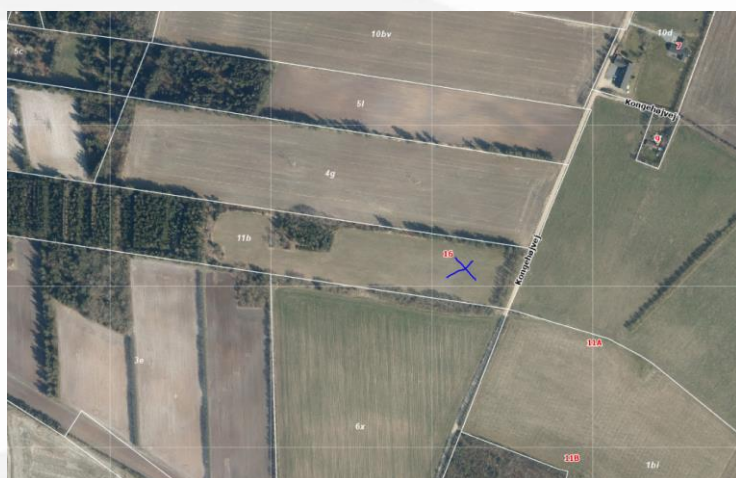
Bygningens placering begrundes med at den skal ligge i tilknytning til de vandledninger som løber langs med grundens sydlige grænse.

Derudover placeres bygningen netop her, fordi resten af grunden er delvist omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Den nye placering begrundes også med at det vil lette adgangen til vandværket væsentligt. For at komme til det eksisterende vandværk, skal man køre igennem sommerhusområdet, ad mindre, snørklede veje.

Ejendommen er en ejendom med landbrugspligt, på 5,7 ha.

Bebyggelsen ønskes opført, som vist på nedenstående luftfoto.



Teknik, Miljø & Udviklings afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til det ansøgte.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen jf. nedenstående er udløbet, og bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Ejendommen ligger i landzone.

Ifølge planlovens § 35 kræver det landzonetilladelse at opføre ny bebyggelse i landzone.

Planlovens landzonebestemmelser har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser. Det betyder, at der i landzone som udgangspunkt ikke må opføres anden bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Etablering af ny bebyggelse i landzone skal derfor så vidt muligt begrænses til områder, der er planlagt til bebyggelse eller henvises til arealer i byzone eller eksisterende afgrænsede landsbyer.

Det er Forvaltningens vurdering, at tilladelsen ikke er i strid med hensigten bag landzonebestemmelserne, da bygningen placeres, så den er sløret af den eksisterende beplantning som ligger langs skel. Hele vejen rundt om grunden er et beplantningsbælte, og der etableres yderligere beplantning syd for bygningen.

Bygningen ligger ikke umiddelbart i tilknytning til anden bebyggelse. Det er undersøgt om bygningen kan placeres andre steder på grunden, men grunden er delvist omfattet af en række fortidsmindebeskyttelseslinjer, som umuliggør en anden placering end den valgte. Der er en nødvendighed at bygningen placeres langs vandledningerne som løber langs med matriklens sydlige afgrænsning, og derfor kan den ikke flyttes hen til anden bebyggelse og ligge i tilknytning hertil.

Det er heller ikke muligt at placere bygningen der hvor det gamle vandværk ligger, da denne placering også er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, og den nye bygning er væsentligt større end den gamle. Højden og størrelsen på bygningen er nødvendig for at den kan rumme de nødvendige tanke og tekniske installationer.

Bygningen placeres indenfor et område som i kommuneplanen er registreret som en del af de rekreative forbindelseslinjer, og i den forbindelse lægges der vægt på at bygningen ikke vil påvirke en sti eller lignende, som ligger i landskabet og som giver oplevelsesværdi. Bygningen placeres helt ud til en eksisterende vej.

Området er ligeledes registreret som værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen. Bygningen ligger længst ude mod vejen, og dermed er mest muligt af grunden fortsat tilgængelig som landbrugsjord.

Kystnærhedszonen

Bygningen ligger indenfor kystnærhedszonen. Derfor lægges der vægt på at bygningen udføres i materialer som tegl og med mørkt tag i tagpap, som er medvirkende til at bygningen sløres, og ikke lyser op i landskabet. Der lægges også vægt på at den eksisterende beplantning omkring grunden også medvirker til at sløre bygningen. Da der mellem bygningen og kysten ligger et bredt skovområde, vurderes bygningen ikke at påvirke fjorden og omgivelserne herved væsentligt.

Natura2000

Den ansøgte bebyggelse er beliggende inden for opland til Natura2000. Fra arealet som er ansøgt udstykket og til det nærmeste Natura2000-habitaområde, som er beliggende ved Risum Enge og Selde Vig, er det ca. 10 km. Skive Kommune vurderer at det ansøgte ikke vil have effekt på Natura2000-området, da afstanden er så stor.

Bilag IV-arter

Arter beskyttet ifølge habitatdirektivets bilag IV må ikke indfanges, slås ihjel eller forstyrres med vilje, deres yngle- eller rasteområder må ikke beskadiges eller forstyrres.

Der er ifølge Faglig rapport fra DMU nr. 635, 2007, Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV samt Forvaltningsplan for flagermus (2013) registeret følgende bilag IV-arter i området omkring projektet:

- Vandflagermus
- Sydflagermus
- Odder
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Spidssnudet frø
- Strandtudse

Skive Kommune har ikke kendskab til andre bilag IV-arter i området.

På denne baggrund vurderes det, at hverken yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter påvirkes væsentligt af anvendelsesændringen.

Naboorientering

Naboerne er blevet orienteret om det ansøgte i perioden fra den 18. oktober til den 9. november 2021. Der kom ingen indsigelser.

Vilkår i forbindelse med tilladelsen

Det er en forudsætning for landzonetilladelsen, at det ansøgte byggeri opføres som beskrevet i landzonetilladelsen og overholder den anførte beliggenhed, størrelse og materialer.

Det er ligeledes et vilkår at:

- Beplantningen på situationsplanen, syd for bygningen, etableres.

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Den vil først kunne gives efter klagefristens udløb, hvis Forvaltningen har de nødvendige oplysninger, og at der ikke kommer klager i forbindelse med offentliggørelsen af landzonetilladelsen.

Byggetilladelsen kan ansøges via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet i henhold til planlovens § 58, stk. 1.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, kan klage over afgørelsen jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Skive Kommune.

Det koster et gebyr at klage. Se naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/ hvis du vil vide mere om Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg; nh@naevneneshus.dk.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.

Yderligere oplysninger

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 9915 6243 eller kihy@skivekommune.dk.

Kopi af dette brev er sendt til:

- Skive Museum, Arkæologisk Afdeling, hehh@museumsalling.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Skive-Salling, dnskive-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, Kreds Limfjord Syd, anniob@outlook.dk

Med venlig hilsen

Kimmie Tessa Hytting
Arkitekt