



Ejer af ejendommen
Skellebjergvej 12
4293 Dianalund

Du har fået landzonetilladelse til indretning af et anneks

Den 05-07-2024

J.nr. 02.34.02-P19-151-24

Ejendom: 52

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at lovliggøre et indrettet anneks på ejendommen:

Adresse.: Skellebjergvej 12, 4293 Dianalund

Matr. nr.: 12A, Tersløse By, Tersløse

Plan og Byg

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Se åbningstider

på hjemmesiden

www.soroe.dk

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og du har modtaget en byggetilladelse.

Emilia Blegvad Gahms Ottesen -

ebgao

57876323

ebgao@soroe.dk

Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At byggeriet skal indrettes i overensstemmelse med projekttegningerne modtaget den 25.06.2024
- Bygningen må kun benyttes som anneks (ikke benyttes som selvstændig beboelse/bolig), og derfor må ikke indrettes køkkenfaciliteter (komfur, fryser og opvaskemaskine).
- Annekset må ikke anvendes til særskilt udlejning.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af landskabelige værdier og af hensyn til naboerne.

Vi tinglyser vilkårene på din ejendom

Vi tinglyser vilkårene på din ejendom, når klagefristen er udløbet. Hvis der er klaget over afgørelsen, vil de kun blive tinglyst, hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen. Det koster 1.850 kr. at få vilkår tinglyst. Udgiften skal ifølge planloven betales af ejendommens ejer ¹. Vi opkræver beløbet, når tinglysningen er sket

¹ Jf. planlovens § 55

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og du har modtaget en byggetilladelse.

Klagefristen er på 4 uger² og regnes fra den 05. juli 2024, hvor tilladelsen bliver annonceret på [Sorø Kommunes hjemmeside](#). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen, og du har modtaget en byggetilladelse fra kommunen.

Klagefristen udløber den 02. august 2024. Umiddelbart efter klagefristen vil landzone-tilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

Tilladelsen er gyldig i 5 år

Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 5 år regnet fra datoen på dette brev. Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster tilladelsen.

Tilladelsen vedrører kun landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7³.

Du skal også være opmærksom på

Servitutter

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Din ansøgnings indhold

Du har søgt om at få lovliggjort en eksisterende bygning som anneks med 2 indrettede værelser, samt tilladelse til indretning af et ekstra værelse.

² Jf. planlovens § 60 stk. 1.

³ Jf. planlovens kapitel 7

Du oplyser at bygningen er et tidligere hønsehus, som tidligere ejer af ejendommen benyttede som kontor.

Bygningen er på cirka 80 m² og udført i mursten med metalplader på taget.

Derudover oplyser du at bygningen måler cirka 14,5 meter i længden, cirka 3 meter i højden og cirka 5,5 meter i bredden.

Du oplyser at du ønsker at indrette annekset til brug af familie, der kommer langvejs fra.

Du skal indrette byggeriet overens med de tegninger, som vi har modtaget i ansøgningen. Dvs. hvis du eksempelvis vil ændre på placeringen eller den udvendige udformning af byggeriet, så skal du kontakte kommunen, der skal godkende ændringerne.

Ejendommen ligger i landzone, hvor indretning af annekts kræver landzonetilladelse⁴ fra kommunen.

Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med gul signatur på kortet:



⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 1

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne⁵.

Vurderingen er foretaget på baggrund af afstanden til naboerne, samt at bygningen er en eksisterende bygning.

Vi vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge ⁶planhabitatbekendtgørelsen vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 5,8 km væk. Kommunen skal også ifølge ⁷planhabitatbekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom

I Sorø Kommuneplan 2023-2034 er der udpeget flere forskellige områdetyper for at beskytte eksempelvis landskabet, kulturhistorien og oplevelsen af kirkerne. Derudover er flere af kommunens landsbyer blevet afgrænset, hvor der indenfor afgrænsningen gælder særlige regler, når du skal opføre nyt byggeri.

Følgende udpegningerne på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen ligger desuden i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **kirkeomgivelser** omkring Tersløse Kirke. Inden for dette område må byudvikling, bebyggelse, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 5

⁶Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.

⁷ Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At annekset ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor kirkeomgivelser, da annekset ikke tager indsigten til kirken.
- At annekset er opført i tilknytning til ejendommens bolig, så bebyggelsen oplever samlet i landskabet.
- At annekset indrettes i en eksisterende bygning.

Vi vurderer således ikke, at det ansøgte vil tilsætte de landskabelige og planmæssige forhold, som kommunen skal varetage med planloven.

Klagevejledning

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med⁸ til Planklagenævnet.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- 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
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervs- og vækstministeren

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk. Du logger på med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr

⁸ Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på www.naevneneshus.dk. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Sorø Kommune, der herefter videresender din anmodning til Planklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de vil imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber den 02. august 2024. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage skal således være tilgængelig for Sorø Kommune i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen⁹.

Du er velkommen til at kontakte kommunen, når klagefristen er udløbet. Du vil kun få besked fra os, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen¹⁰.

Venlig hilsen

Emilia Blegvad Gahms Ottesen
Jordbrugsteknolog

⁹ Jf. planlovens § 62, stk. 1.

¹⁰ Jf. planlovens §60a, stk. 2.

Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- DN-Lokalkomite v/ Niels Hilker, Smedevej 66, 4180 Sorø. E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk. E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalforening, E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet Sorø. E-mail: soroe@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet, Scandiagade 13, 2450 København SV. E-mail: lokalraad@friluftsradet.dk

Dine rettigheder

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Sorø Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen.

Læs mere om dine rettigheder her: [Databeskyttelse | Sorø Kommune \(soroe.dk\)](#)