



Til Guldborgssund Tegnesteue
Bymarken 2
4800 Nykøbing F

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6008
www.næstved.dk
Mail: land@naestved.dk

Landzonetilladelse til en til-, om- og sammenbygning af bygning 2 og 3 til hestestald, garage, m.m., så det fremtidige areal af de to bygninger i alt bliver ca. 165 m² samt en lovliggørende landzonetilladelse til et læskur på 38 m² og en ridebane på ca. 950 m² på Dystedvej 28, 4684 Holmegaard

Dato
08.05.2024

Sagsnr.
23-027767

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Kære ansøger

Vi skriver til jer, for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til en til-, om- og sammenbygning af bygning 2 og 3, så den fremtidige bygningsmasse af de to bygninger i alt bliver ca. 165 m². Bygningsmassen skal alene bruges til husstanden – og primært til eksisterende hestestald på ca. 100 m² (inkl. overdækning) – men også ny garage, værksted og et overdækket areal til opbevaring på i alt ca. 65 m². I får samt en lovliggørende landzonetilladelse til et læskur på 38 m² og en ridebane på ca. 950 m² på matrikel nr. 1b, Ravnsbjerg By, Toksværd, beliggende på Dystedvej 28, 4684 Holmegaard.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Der må alene etableres orienteringsbelysning i max 1,4 m højde med nedadrettet lys. Eksisterende lysmaster, der er over 1,4 m høje, skal nedtages indenfor 6 måneder.
- Arealet ved ridebanen skal retableres senest 6 måneder efter hestehold ophører på ejendommen. Terræn skal udjævnes, så overgangen til eksisterende terræn er blød.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.



Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 05.06.2024, og der ikke er klaget over den. I vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Byggeriet, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. Hvis I ikke har søgt byggetilladelse, skal I gøre det på www.bygogmiljoe.dk. Ridebanen kræver ikke byggetilladelse.

Vær opmærksom på, at hestehold over 4 og op til 200 m² (produktionsareal) reguleres efter afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Hestehold større end 200 m² reguleres efter afstandskravene i husdyrbrugloven.

Vil dit hestehold på sigt overstige 4, skal I anmelde det til kommunen på landbrug@naestved.dk

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi læskuret og den ansøgte til-, om- og sammenbygning er i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse. Samlet er der under 150 m² sekundært byggeri (garage, skur og lign.) på ejendommen eksklusiv stald og læskur til hobbyhestehold. I får også tilladelse til ridebanen, da den er placeret forholdsvist tæt på ejendommens eksisterende bebyggelse med vilkår om retablering af areal, når hestehold ophører.

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> onsdag den 08.05.2024.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. I kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

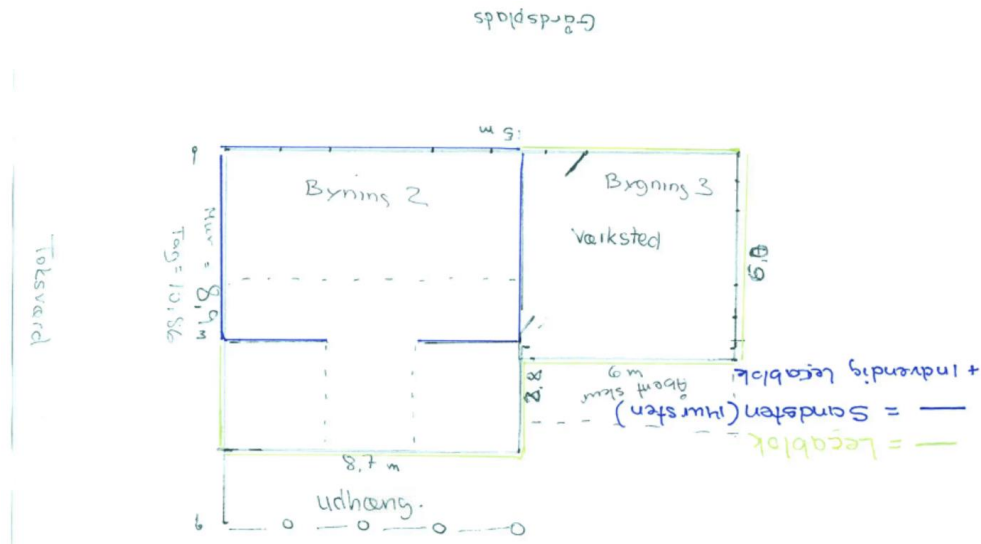
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.



Ansøgningen

I har på vegne af ejere, søgt om en ombygning/tilbygning af eksisterende garage/udhus, så bygning 2 (eksisterende stald m. tilbygning) og bygning 3 (eksisterende værksted) bygges sammen.



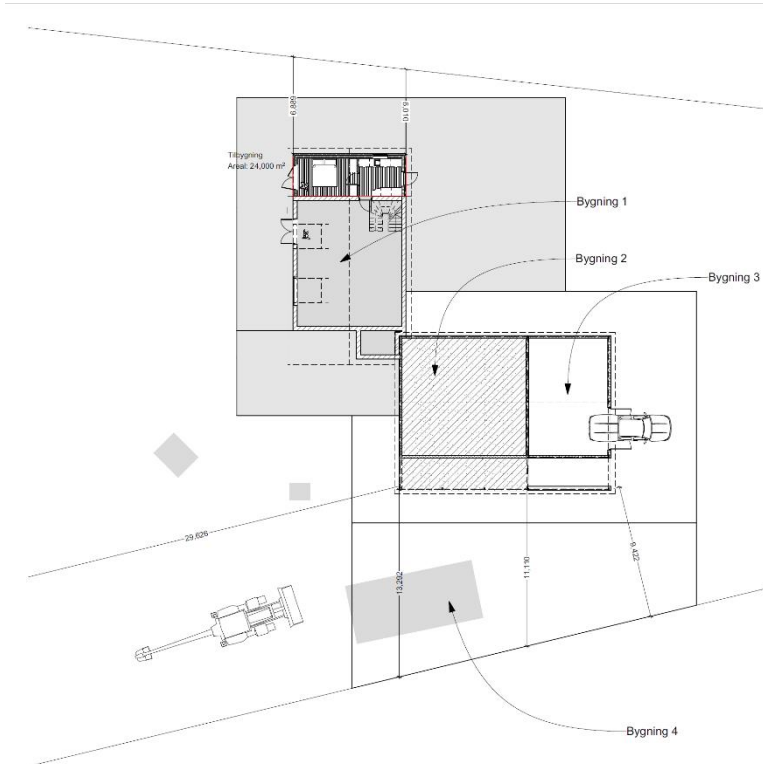
Situationsplan for eksisterende forhold fra ansøgningsmaterialet.

Bygning 2 er opført som driftsbygning til landbruget før planlovens tilblivelse. I har oplyst, at tilbygningen af stald og værksted med høj rejsning over stalden er foretaget i 1989-1990. Taget på en del af den nuværende bygning 2 (laden) forhøjes, så det kommer op i samme højde som eksisterende, og det vil blive tilbygget en lille smule. I bygningen vil 100 m² fremover udgøres af stald til hobbyhestehold, mens 65 m² udgøres af sekundær bebyggelse.

Derudover har ejere et 38 m² læskur (bygning 4), som også kræver landzonetilladelse. Bygning 4 er opført mellem 1991-1999 og anvendes til 2-4 heste og er opdelt i to båse. Bygningen måler 3 m x 9 m med en tagfod på 2,6 m og en kiphøjde på 3,3 m. Gulvet består af SF sten.

Endeligt har I en ridebane på 19 m x 50 m – i alt ca. 950 m². Den er opført mellem 1985-1989, jf. luftfotos. Den har tidligere været rettet af med grus og dækket op med træflis, efterfølgende er der efterfyldt med grus. Der er ikke lagt dræn i banen, og den anvendes udelukkende til husstandens brug. Rådgiver har på vegne af ejer oplyst, at der er blevet etableret lysmaster højere end 1,4 m rundt om banen. Kommunen har meddelt ejer, at disse ikke kan forventes tilladt jf. Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling. Rådgiver har på vegne af ejer i denne forbindelse oplyst, at de vil nedtage dem, hvis det er et krav.

Omfanget af bygning 2 og 3 efter til-, om- og sammenbygningen, fordelingen af bolig, stald og sekundære funktioner samt placeringen af ejendommens bygninger fremgår af situationsplanen herefter.



Bygning 1. Eksisterende hus + Ny tilbygning

Bebygget areal	: 80	m ²	Iht. BBR
Heraf udnyttet tagetage	: 40	m ²	Iht. BBR
Ny tilbygning	: 24	m ²	Iht. Ny plan
Samlet beboelse	: 144	m ²	Iht. BBR

Bygning 2. Eksisterende stald

Bebygget areal	: 50	m ²	Iht. BBR
Bebygget areal	: 100	m ²	Iht. Opmåling

Bygning 3. Ny tilbygning/stald

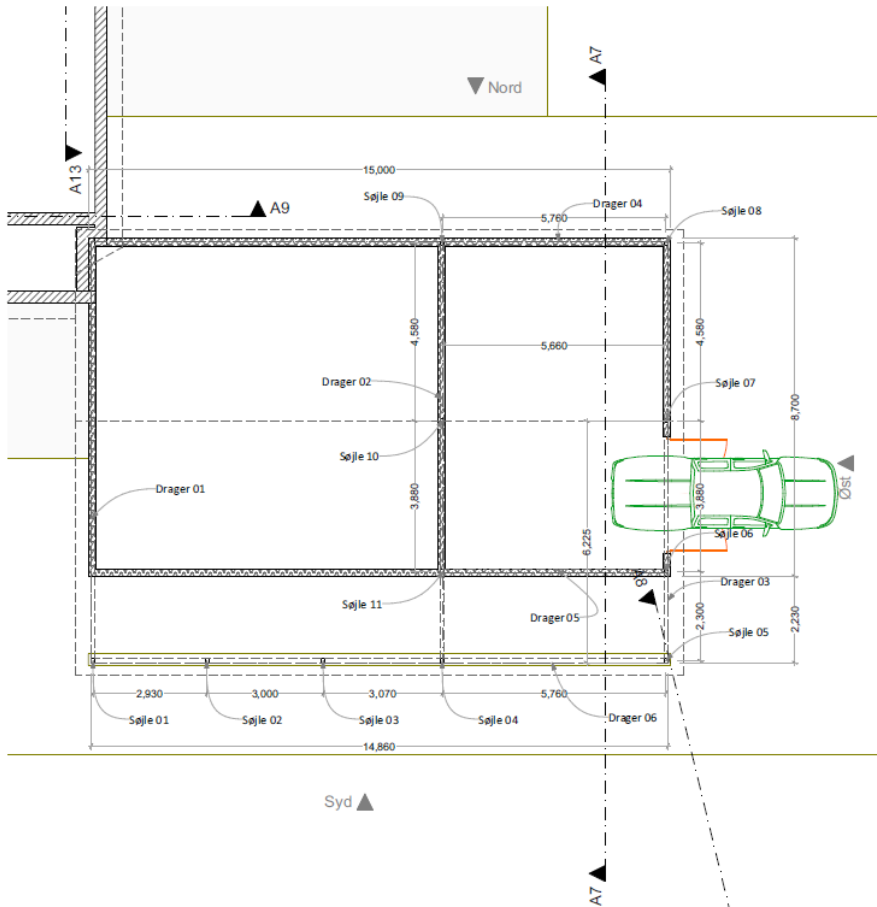
Bebygget areal	: 40	m ²	Iht. BBR
Tilbygning af overdækning	: 25	m ²	Iht. Ny plan
Samlet areal	: 65	m ²	Iht. BBR + Ny plan

Bygning 4. Eksisterende Udhus

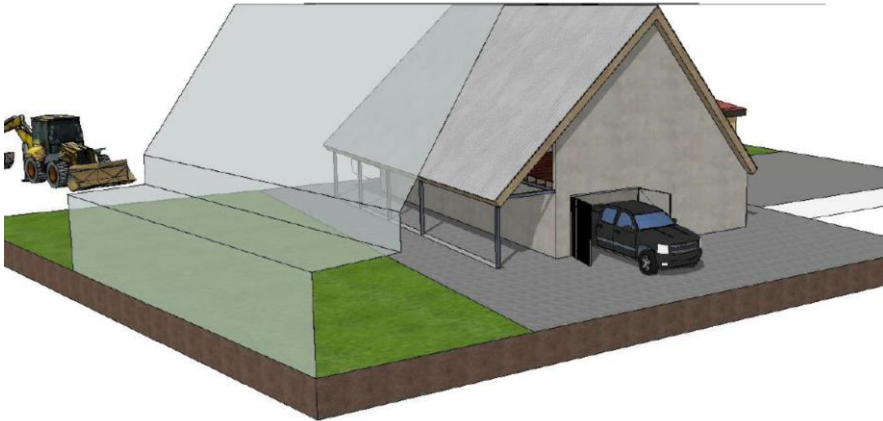
Bebygget areal	: 38	m ²	Iht. BBR
----------------	------	----------------	----------

Grundareal 1b	: 13075	m ²	Iht. BBR
Grundareal 4b	: 1765	m ²	Iht. BBR
Ny Bebyg %	: 2,34	%	(144+100+65+38) / (13075+1765) x 100 = xx %

Situationsplan efter projekt fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning bygning 2 og 3 fra ansøgningsmaterialet.



Højdegrænse, 3D illustration af bygning 2 og 3 efter ansøgningsmaterialet.



Billeder af eksisterende forhold fra ansøgningsmaterialet (øverst til venstre fra syd, øverst til højre fra øst, nederst til venstre fra nord og nederst til højre fra vest).

Loftrummet i eksisterende staldbygning er et gammelt halmloft som nu står ubenyttet hen. Loftrummet kan ikke forventes at tages i brug til andet end halmloft.

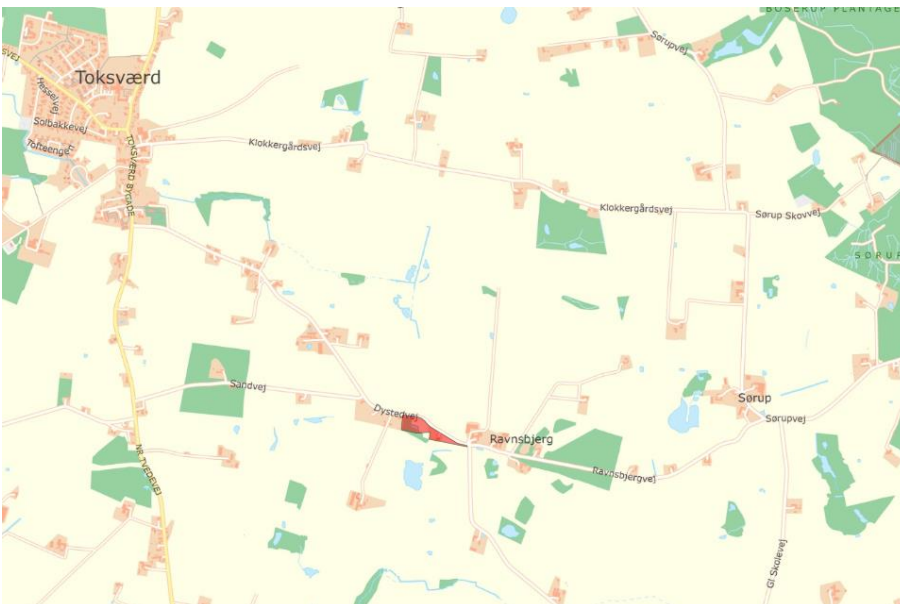


Ridebane og læskur vist med rød markering.

Placering

Ejendommen på matrikel 1b er jf. BBR registreret som en ca. 1,3 ha stor ejendom. Ejere ejer også matrikel 4b, der er ca. 0,18 ha stor jf. BBR. Begge beliggende i det åbne land, vest lige udenfor Ravnsbjerg, og ca. 2 km sydøst for Toksværd.

Ejendommens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående luftfoto:



Matr.nr. 1b vist med rød på ovenstående kort.



Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Ejendommen ligger indenfor delområde Delområde 5a, Everdrup og Størlinge landbrugsområde i landskabsanalysen. Delområdet er udpeget i kommuneplanen, da der er tale om et højtbeliggende landskab med fine oplevelsesmuligheder.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde. Formålet med udpegningen er at bevare, forbedre og skabe sammenhæng mellem naturområder i kommunen.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som støjbelastet areal, grundet placeringen tæt på vindmøller nord for ejendommen.

Ejendommen ligger også i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommen ligger delvist indenfor en eksisterende råstofgrav. Der er tale om et indvindingsområde for sand, som er afsluttet:



*Råstofgrav vist med rød markering. Matrikelskel vist med gul markering.
Ejendom beliggende på matrikel 1b og 4b.*

Endeligt er der også et beskyttet sten- eller jorddige beliggende sydøst på ejendommen. Der må ikke foretages tilstandsændringer i diget jf. museumslovens bestemmelser:



Dige vist med orange markering. Matrikelskel vist med gul markering.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med de ovenstående udpegninger.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 4 km syd/sydøst fra det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, der indeholder fuglebeskyttelsesområde N91 Holmegårds Mose og Porsmose. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, grundet afstand.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Levesteder for flagermus er skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Der kan ske påvirkning af flagermus ved fældning af hule gamle træer, nedrivning/ombygning af bygninger og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet.

Da der ikke fældes træer eller nedrives tomme/ubrugte bygninger i forbindelse med projektet, så vurderes det, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der ligger en sø ca. 20 m vest for ridebanen på egen ejendom. Eftersom bygningerne er opført i have og ridebanen på



græsareal, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Endelig er der også mulig forekomst af markfirben pba. habitat. Deres yngle- og rasteområder er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning samt linjeformede terrænelementer. Der er mulighed for markfirben grundet jordbundstypen og/eller den registrerede råstofgrav. Eftersom bygningerne er opført i have og ridebanen på græsareal, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på eventuel forekomst af markfirben eller deres levesteder.

Vi vurderer således, at det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte bilag IV-arter.

Vi retter dog opmærksomhed på, at søen på ejendommen er § 3 beskyttet natur. Hvis I har foretaget eller ønsker at foretage tilstandsændringer i eller omkring jeres sø, skal I kontakte natur@naestved.dk.

Landzonepraksis

I landzonen kan der, jf. vores administrationsgrundlag, normalt gives tilladelse til:

Etablering af ridebaner placeret i tilknytning til eget bygningskompleks med bolig og i god afstand til nabobeboelse.

- Der må ikke etableres volde eller anden terrænregulering af betydning – typisk max +/- 0,5 m. Overgangen til eksisterende terræn skal være blød, og der kan stilles vilkår om terrænets efterbehandling.
- Der må alene etableres orienteringsbelysning i max 1,4 m højde med nedadrettet lys.
- Der kan stilles vilkår om afskærmende beplantning.
- Der kan stilles vilkår om, at arealet reetableres efter anvendelsen som ridebane er ophørt.

Opstilling af læskure til udendørs dyrehold, efter en konkret vurdering af udformning og placering under forudsætning af:

- At læskuret placeres i tilknytning til ejendommen hidtidige bebyggelsesarealer. Undtagelsesvis kan der gives tilladelse til fritliggende læskur, hvis folden ikke kan ligge i tilknytning til de eksisterende bygninger.

Opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.

Naboorientering

Der er relativt langt fra det ansøgte til naboer. Vi har derfor vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Ridebanen strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage, med vilkår om nedtagelse efter hestehold ophører og nedtagelse af lysmaster højere end 1,4 m.
- Ridebanen opleves i tilknytning til folde fra vejen og tæt på beboelse.
- Der er under 150 m² sekundær bebyggelse på ejendommen, (eksklusiv læskur og stald til hobbyhestehold).
- Ridebane og hestestald kan underbygge et ekstensivt dyrehold.

Andre forhold, I skal være opmærksom på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte os først, da det kan kræve en tilladelse. I kan skrive til os på vandloeb@naestved.dk.

Ejer eller bygherre kan få en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark om eventuelle fortidsfund, før anlægsarbejdet igangsættes. Det giver de bedste muligheder for at undgå, evt. at måtte standse et allerede igangsat anlægsarbejde og udgifter til arkæologisk undersøgelse. Museet kan kontaktes pr. mail på museerne@museerne.dk

Under arbejdet

Hvis I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. I er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom I har fået en udtalelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I kan skrive til os på jordforurening@naestved.dk.

Hvis I finder flagermus, skal I standse byggeriet og kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I kan skrive til os på natur@naestved.dk.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi har nævnt i brevet:



Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Hestehold større end grænsen i bekendtgørelsen om visse aktiviteter og op til 200 m² reguleres efter afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsens §4 til §7.

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

Ændringer af dræn og vandløb er reguleret af vandløbslovens §§ 6 og 17.

Forurening skal anmeldes til os efter miljøbeskyttelseslovens § 21.

Krav om standsning af arbejdet ved arkæologiske fund er reguleret af museumslovens §§ 25 og 27.

I kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

I kan klage over afgørelsen, og de vilkår der er knyttet til den, til Planklagenævnet. Nævnet afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Ifølge planlovens § 59 er ministeren og enhver med retlig interesse (fx ansøger og ejer) klageberettiget. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelse af natur og miljø som hovedformål, eller som varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Det er et krav, at foreningen/organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer formålet, og at den repræsenterer mindst 100 medlemmer.

I klager via Klageportalen, som I finder et link til hos Nævnenes Hus: www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til kommunen.

Jeres klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når I klager, skal I betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, hvilket er en betingelse for klagenævnets behandling af sagen. Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i klagen. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger efter annonceringen, dvs. **senest den 05.06.2024**.

Yderligere information og klagevejledning kan I se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>



Hvis I ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen

I er velkommen til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Nina Aabo Würtz
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk