



Mølbak Landinspektører A/S
Sct. Peders Kirkeplads 9
4700 Næstved
Att.: Rasmus Bay

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
16-05-2024

Sagsnr.
24-016379

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til udstykning af Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, som selvstændig ejendom

Kære Rasmus Bay

Vi skriver til dig, for at meddele dig vores afgørelse på din ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til, fra landbrugsejendommen Sandvedvej 32, 4250 Fuglebjerg, at udstykke en ca. 10.300 m² stor grund med eksisterende bebyggelse på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, til en ny, selvstændig ejendom, del af matr. nr. 12b, Fuglebjerg By, Fuglebjerg.

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 15. juni 2024, og der ikke er klaget over den. Du vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, tidligere har været en selvstændig landbrugsejendom, som fremstår med eksisterende bebyggelse/beboelse, og fordi udstykningen ikke vil være i strid med de jordbrugsmæssige interesser i området.

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



Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> fredag den 17. maj 2024.

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

Redegørelse for sagen

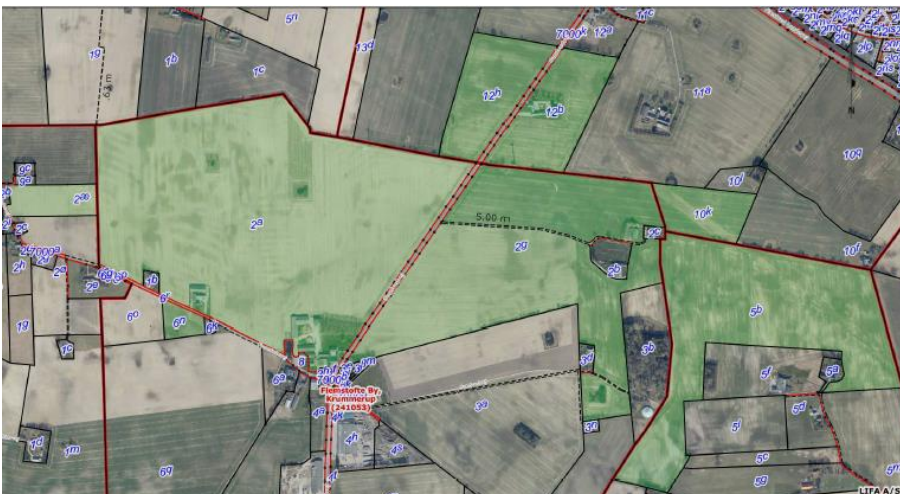
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, primært af hensyn til de jordbrugsmæssige interesser, at bevare natur, klima og landskabsværdier og at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af landbrugsejendommen Flemstoftegård, Sandvedvej 32, 4250 Fuglebjerg, matr. nr. 2a, Flemstofte By, Krummerup m.fl., søgt om landzonetilladelse til udstykning af gårdanlægget på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, del af matr. nr. 12b, Fuglebjerg By, Fuglebjerg, som en selvstændig ejendom.

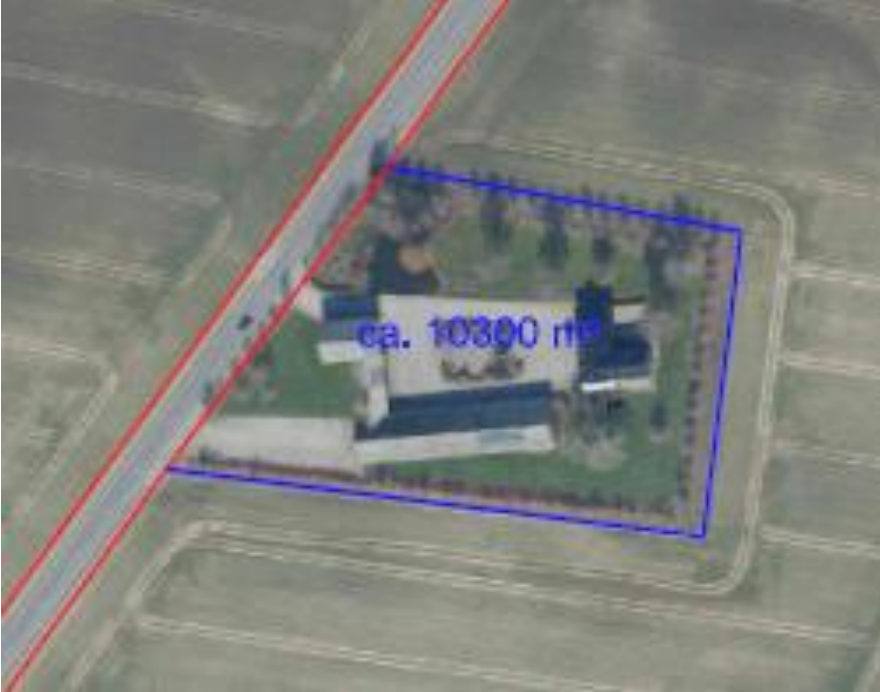
Flemstoftegård er jf. oplysninger i ansøgningsmaterialet registreret som en ca. 141 ha stor landbrugsejendom, der består af jorden fra flere tidligere selvstændige gårde, se oversigtskort over ejendommen herunder:



Kortbilag fra ansøgningsmaterialet, der med grønt viser arealer, der tilhører Flemstoftegården (nord for rød tekst). Sandvedvej 41 ligger i blokudskiftningen øverst til højre for vejen.



Den ansøgte udstykning ændrer ikke på vejforhold eller anvendelse af de omfattede ejendomme/arealer.



Det eksisterende gårdanlæg på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, ønskes udstykket med tilhørende have som en selvstændig ejendom på ca. 10.300 m², som her vist i ansøgningsmaterialet.

Eksisterende forhold og placering

Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, er p.t. udlejet som helårsbeboelse.

Bygningsanlægget på Sandvedvej 41 fremstår meget velholdt og udgøres jf. BBR-oplysninger af følgende bygninger:

- et i alt 269 m² stort stuehus i 1½ plan, opført i 1981,
- en 245 m² stor lade, opført i 1890 og ombygget i 2002,
- en 119 m² stor bygning fra 1974, indeholdende halmfyr
- en 600 m² stor produktionsbygning (stald) med omklædningsfaciliteter, opført i 1983 og ombygget i 1991

Gården ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 1 km SV for Fuglebjerg, som vist på nedenstående kortbilag:



Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg (her markeret med rødt), ligger i landzone umiddelbart syd for Fuglebjerg.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, som Sandvedvej 41 ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med denne udpegning er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Den nye ejendom ligger pga. nærheden til 2 vindmøller i ejerlaugskellet syd-SV for matriklen indenfor et område, der i kommuneplanen er udpeget som støjbelastet areal – opmærksomhedszone, spredt bebyggelse. Udstykningen ændrer ikke ved den nuværende anvendelse.

Ved indkørslen til Sandvedvej 41 ligger en sø/et vandhul. Vandhullet/søen er beskyttet mod tilstandsændringer iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Udstykningen påvirker ikke vandhullet.

Der er ingen fredning eller bygge- og beskyttelseslinjer registreret på arealet.

Det er Næstved Kommunes vurdering, at den ansøgte (gen)udstyknings af bebyggelsen på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, som selvstændig ejendom, ikke er i strid med den overordnede planlægning for lokalområdet.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Den nye ejendom ligger ca. 5,7 km SV for Tystrup Sø, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Det er vores vurdering, at "frasal" af bebyggelsen og haven på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, pga. afstanden og den mellemliggende arealanvendelse på ingen måde påvirker dette eller andre Natura 2000-områder.



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 det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge bilag IV-plantearter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Der er ikke registreret konkrete fund eller forekomster af Bilag IV-arter i det aktuelle område.

Arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan dog forekomme på egnede lokaliteter i hele kommunen. Det gælder for padder især i og omkring vandhuller og vådområder og for flagermus i hulrum i bygninger og store træer.

Sandvedvej 41 kan altså potentielt være hjemsted for Bilag IV-arter. Men da denne tilladelse kun indebærer udstykning og ikke bevirker fysiske forandringer, ombygninger, nedrivninger, fældning af træer eller ændret anvendelse af bygninger og arealer, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke væsentligt påvirker Bilag IV-arter.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. landzonepraksis som hovedregel ikke tilladelse til udstykning af nye selvstændige ejendomme i det åbne land.

Hvis der på en ejendom er registreret flere lovlige boliger, vil disse dog kunne udstykkes.

Udstykning af lovlige, overflødiggjorte medarbejderboliger, aftægtsboliger og lignende fra landbrugsejendomme kan tillades, hvis de ekstra boliger også på længere sigt vil være overflødige i forhold til landbrugsdriften. Udstykning kan kun ske under forudsætning af, at boligerne er sådan beliggende, at der ikke vil opstå miljøkonflikter i forbindelse med restejendommens eller naboejendommens fortsatte jordbrugsmæssige udnyttelse af arealerne.

Naboorientering

Da der i forbindelse med den ansøgte udstykning ikke sker fysiske ændringer eller ændring i anvendelsen af bygninger og arealer, har vi vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Bebyggelsen på Sandvedvej 41, 4250 Fuglebjerg, er oprindeligt opført som en selvstændig, blokudstykket landbrugsejendom, der senere er blevet opkøbt af Flemstofftegården.



- Beboelsen på Sandvedvej 41 er udlejet til helårsbeboelse, men er i landbrugsmæssig sammenhæng ikke længere nødvendig for området eller Flemtoftegårdens fremtidige jordbrugsmæssige drift.
- Udstykning af en eksisterende "ekstrabolig" med tilhørende tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger og have til selvstændig ejendom ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- (Gen)udstyknings af Sandvedvej 41, nu dog uden tidligere jordtilliggende og landbrugspligt, giver mulighed for udnyttelse af eksisterende bygningsmæssige værdier til andet formål og bidrager dermed til bæredygtighed i klimaregnskabet og skaber muligheder for liv og vækst i et landdistrikt uden opførelse af yderligere bebyggelse i det åbne land.
- Udstykningen følger eksisterende skel mellem have og landbrugsarealer under omdrift. Det ansøgte strider dermed ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Udstykningen medfører ikke anvendelsesmæssige eller fysiske ændringer i lokalområdet og vurderes ikke at være til gene for naboer.

Lovgrundlag

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

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

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

Du kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

Du 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.



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

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

Når du klager, skal du 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 du får helt eller delvis medhold i klagen. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger efter annonceringen, dvs. **senest den 14. juni 2024**.

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

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

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen

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

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-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