



LIND & RISØR A/S
Erik Husfeldts Vej 9
2630 Taastrup



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
06.02.2025

Sagsnr.
24-036519

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af fritliggende énfamiliehus på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved

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, efter nedrivning af eksisterende beboelse på ejendommen Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, matr.nr. 1æe, Mogenstrup By, Mogenstrup, at genopføre et ca. 150 m² stort fritliggende énfamiliehus.

Bygningen opføres jf. tegningsbilag, som ses på side 3-5 i denne afgørelse.

Denne afgørelse erstatter tidligere meddelt landzonetilladelse af 30. oktober 2023 til at genopføre et 1½-plans fritliggende enfamiliehus med integrerede garagefløje, som herved bortfalder.

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 07.03.2025, 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.



Andre tilladelser I skal være opmærksomme på

Næstved Kommune har den 21. oktober 2024 givet tilladelse til etablering af et jordvarmeanlæg på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved.

I har indsendt en ansøgning om byggetilladelse til at opføre det nye enfamiliehus. Næstved Kommunes byggesagsafdeling behandler denne ansøgning. I må ikke gå i gang med byggeriet, før I har fået en tilladelse.

I har indsendt en ansøgning om etablering af en faskine i forbindelse med genopførslen af enfamiliehuset. Næstved Kommunes spildevandsafdeling behandler denne ansøgning.

Næstved Kommune har den 11. december 2023 givet tilladelse til etablering af en bundfældningstank i forbindelse med det tidligere projekt. Hvis bundfældningstanken i det nye projekt er af en anden størrelse, type, ikke kan overholde de gældende vilkår i tilladelsen eller ledninger og samlebrønd nu ligger indenfor Åbeskyttelseslinjen, kræver bundfældningstanken en revideret udledningstilladelse. Har I spørgsmål til dette bedes I skrive til Næstved Kommunes spildevandsafdeling på spildevand@naestved.dk

I skal dog være opmærksomme på, at byggeri og tekniske anlæg, som ligger indenfor Åbeskyttelseslinjen, vil kræve en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16, og det kan I som udgangspunkt ikke forvente at få, når de i stedet kan etableres på arealer, der ikke er omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi det nye hus erstatter et hus med omtrent samme placering, anvendelse og størrelse, som har været beboet frem til 1. august 2022, og som er nedrevet indenfor de seneste to år.

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> fredag den 07.02.2025.

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 ejendommens ejer, HWS2022aps, søgt om tilladelse til at genopføre et 149,9 m² stort étplans fritliggende énfamiliehus på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved.

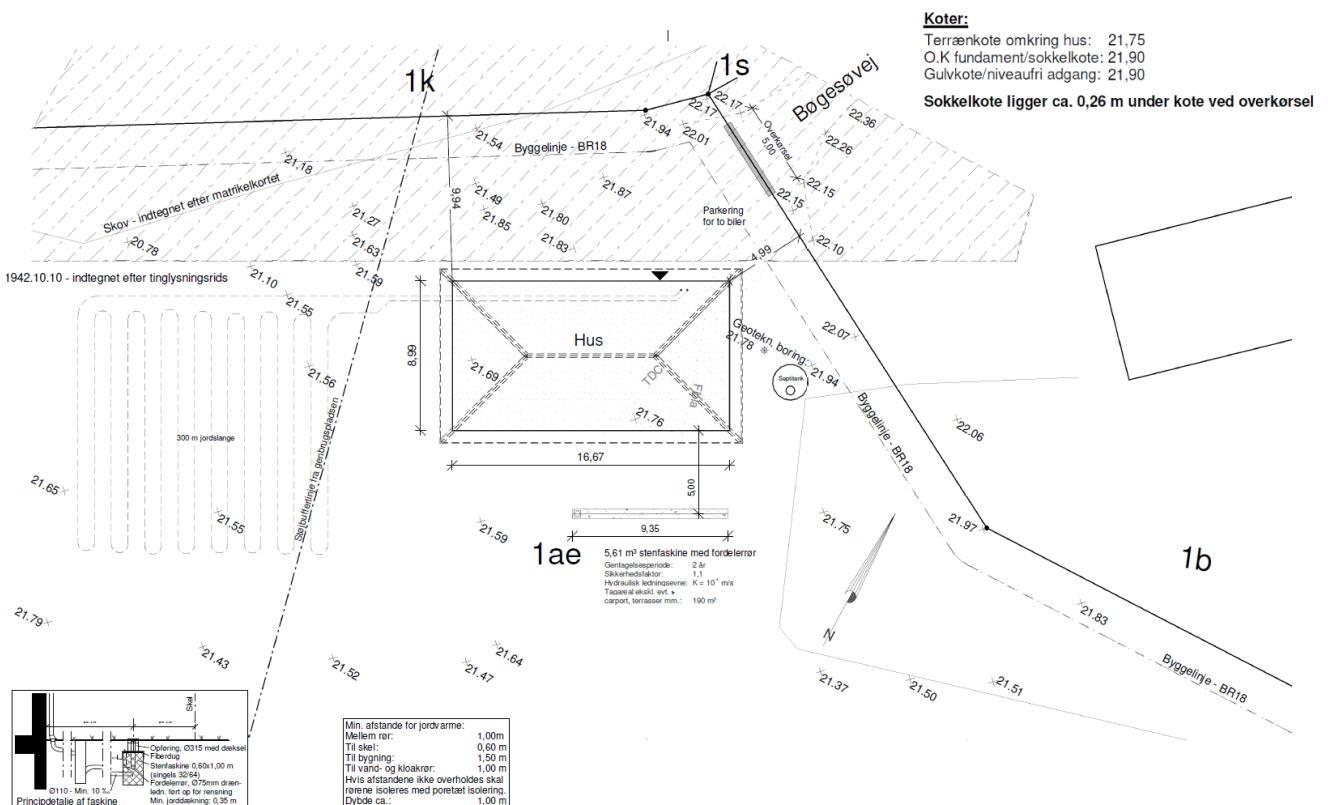
Huset opføres med helvalmet tag og måler 8,99 meter x 16,67 meter i grundplan og 5,01 meter til kip. Husets ydervægge vil opføres med mursten i farven RT 474 Torino, Sandfarvet. Tagdækningen vil bestå af sorte betontagsten og med tagrender i stål. Døre og vinduer vil være hvide.

I oplyser at bygningen opføres efter BR18 krav. Huset vil opvarmes ved jordvarmeanlæg og regnvand afledes til faskine og nedsives på egen grund. Spildevandet vil blive afledt til en septiktank, mens varmt brugsvand og boligventilation vil ske fra varmepumpe type Nilan Compact.

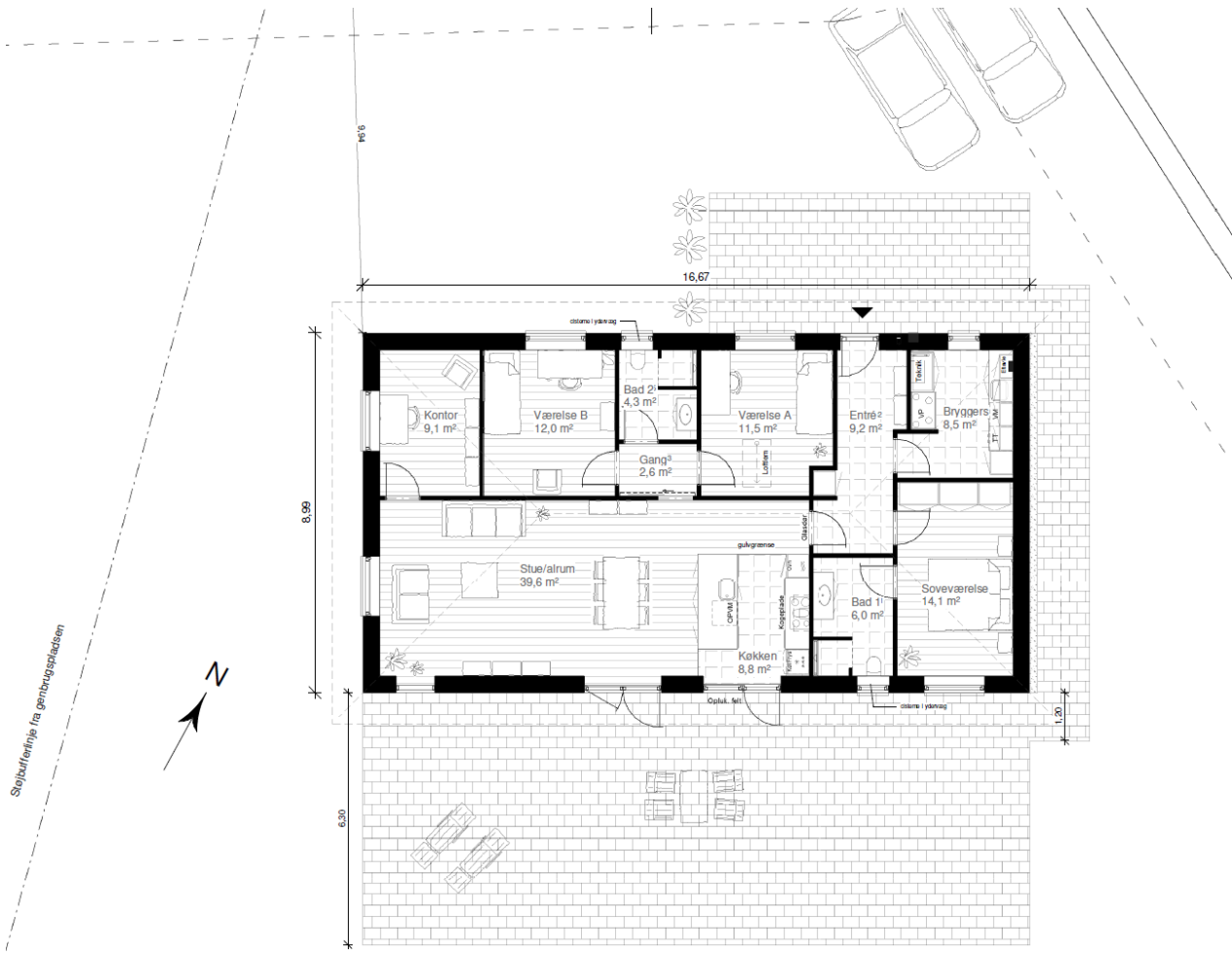
I ønsker også at foretage mindre terrænregulering på placeringen ved det nye hus med ca. 15-22 cm (se facadetegninger på side 5).

Det nye hus er med sine ca. 150 m² og ét plan lidt mindre end det oprindelige 1½-plans hus, som nu er nedrevet. Det opføres med omtrent samme placering som det tidligere hus, men med en anden orientering på grunden, NØ-SV mod tidligere N-S.

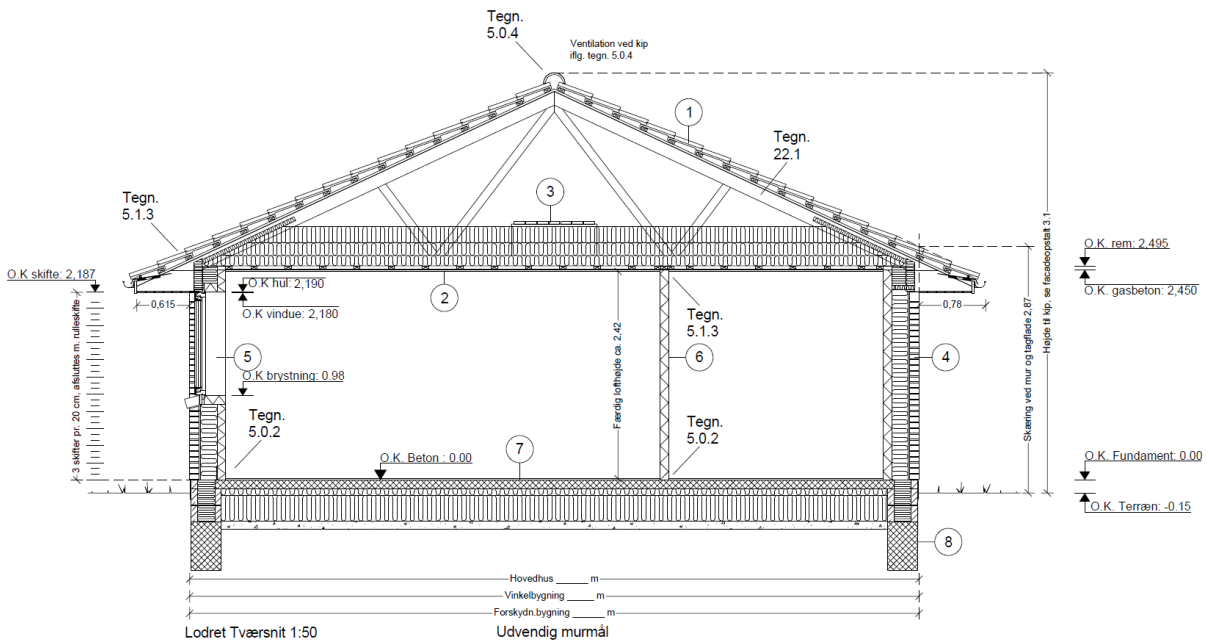
Tegninger fra ansøgningsmaterialet fremgår nedenfor:



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Bemærk nordpil.



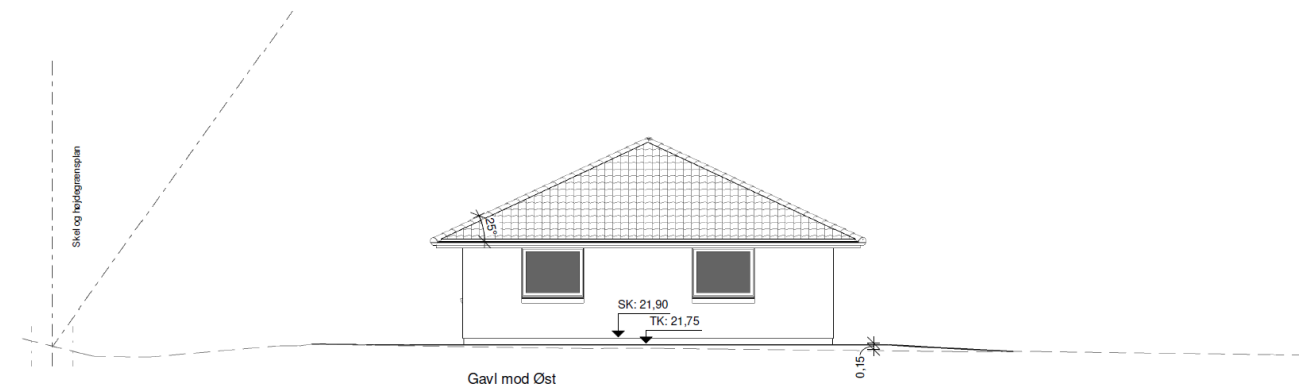
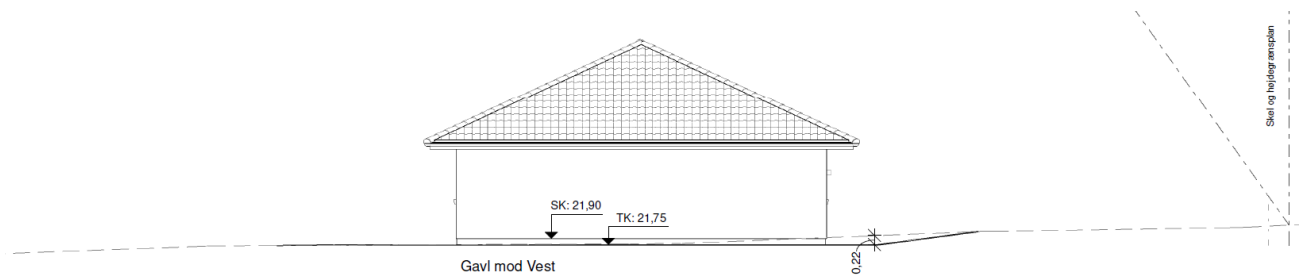
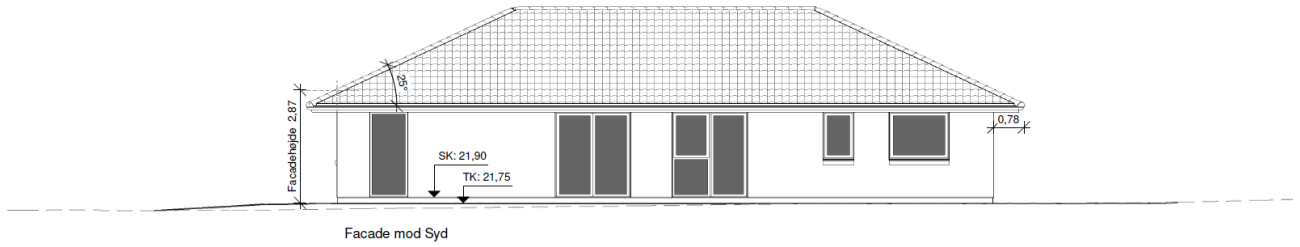
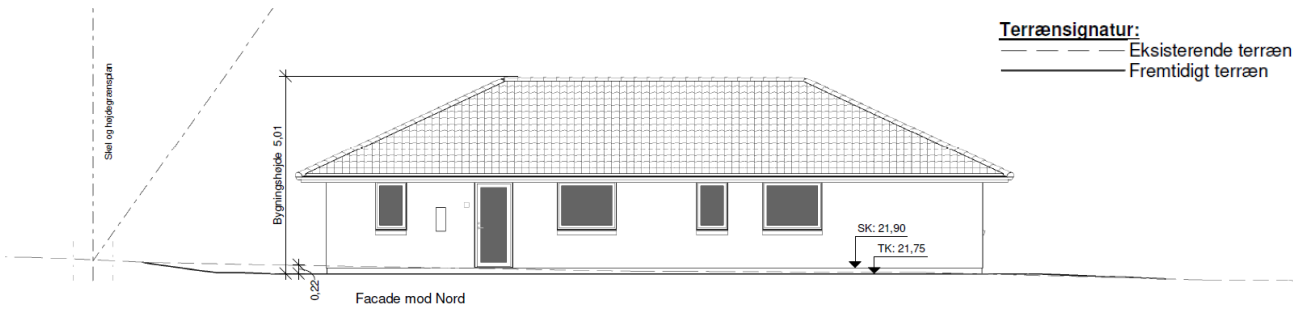
Stueplan fra ansøgningsmaterialet.



Profiltegning fra ansøgningsmaterialet.



Terrænsignatur:
— Eksisterende terræn
— Fremtidigt terræn



Facadetegninger fra ansøgningsmaterialet.



Placering

Ejendommen Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, består af 2 matrikler: matr.nr. 1æe og 1k, begge Mogenstrup By, Mogenstrup, som samlet set udgør ca. 1,2 ha. Ejendommen ligger i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land ca. 600 meter øst for Mogenstrup Kirke og 8 km SØ for Næstved.

Hele matr.nr. 1k, Mogenstrup By, Mogenstrup, er noteret med fredskovspligt, mens de hidtil bebyggede arealer ligger på matr.nr. 1æe, Mogenstrup By, Mogenstrup.

Efter nedrivning af al bebyggelse primo 2023 fremstår ejendommen p.t. bygningsløs.



Tidligere bebyggelse på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, nu nedrevet, ses på SDFE skråfoto fra juni 2021.



Al hidtidig bebyggelse på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved ses at være fjernet på SDFE skråfoto fra august 2023. Den sorte overdækning ligger på nabomatriklen/-ejendommen.



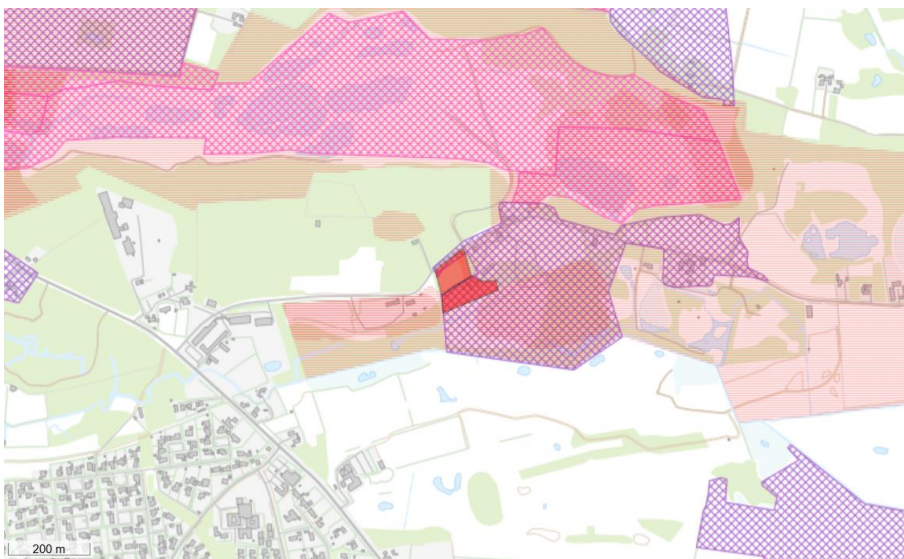
Plangrundlag

Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, ligger i et område, der er udpeget som Regionalt geologisk område: Mogenstrup Ås og tunneldal. Ejendommen ligger syd for åsen og skoven Stenskov, på nordskråningen i Fladså tunneldalen, hvilket ses tydeligt på det historiske kort herunder:



Ejendommen Bøgeskovvej 27C, 4700 Næstved, ligger på åsens sydvendte skråning ned mod Fladså tunneldalen. Ejendommen er her vist med rød figur på lave målebordsblade, som er fra perioden 1901-1971.

Store dele af området er i regionplanlægningen udlagt som Råstof interesse- og graveområde, Råstofinteresseområde I-176, og der er på og omkring ejendommen aktive råstofvindingsområder for sand, sten og grus, se kortbilag herunder:



Råstofinteresse og graveområder omkring ejendommen (angivet med rød figur): De lyseste rosa områder viser råstofinteresseområder, mens områderne med pink tern er eksisterende råstofgrave. Basiskort.

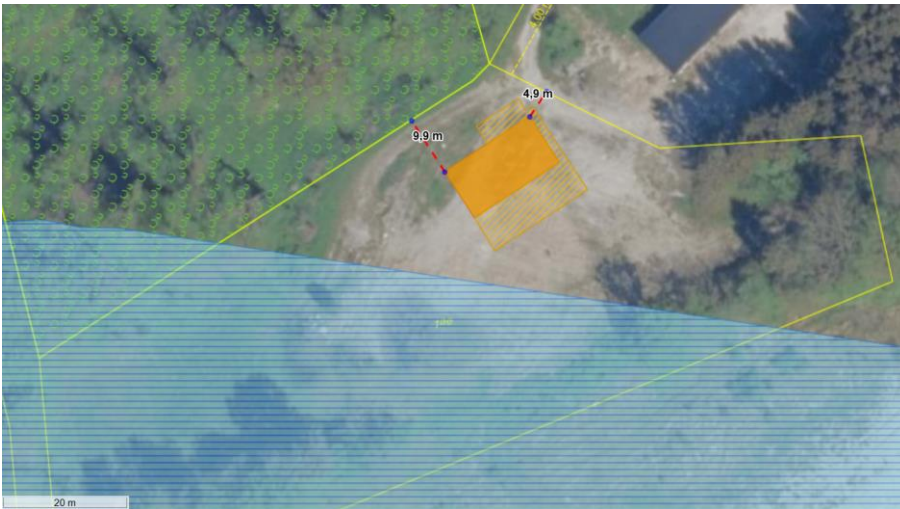


Råstofudnyttelsen på og umiddelbart omkring ejendommen nærmer sig nu sin afslutning, og i kommuneplanen er området udpeget til Naturbeskyttelsesområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser og selve ejendommen som et område, hvor der potentielt vil kunne etableres nye rekreative ruter.

Ejendommen ligger i øvrigt i et område, der i kommuneplanen er udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Specifikt er det udpeget som Delområde 13a, Mogenstrup Ås i Næstved Kommunes landskabsanalyse, og det er udpeget som bevaringsværdigt på grund af dets særegne landskab, som ikke findes andre steder i kommunen.

Hele ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, den 300 meter brede skovbyggelinje om Stenskoven. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Ejendommen ligger ca. 100 m nord for Fladså og er dermed delvist omfattet af en 150 meter bred åbesskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 16. De nye bygninger inkl. terrasse i tilknytning til beboelsen, placeres som vist på kortbilag herunder, umiddelbart udenfor åbesskyttelseslinjen omkring Fladså syd for ejendommen:



Omtrentlig placering af det nye hus, vist med orange figur og målt ud fra de angivne afstande til skel samt længde og bredde på huset. Terrassens omtrentlige udstrækning er indtegnet med skraveret gul farve. Åbeskyttelseslinje er vist med blå skraveret areal. Fredskov ses med signaturen grønne halvcirkler. Luftfoto 2024.

Der er i området særlige drikkevandsinteresser og spildevandsområdet er klassificeret som rensklasse O. Der vil i forbindelse med genopførelse af huset blive etableret en ny spildevandsløsning, som ligeledes holdes udenfor åbesskyttelseslinjen.



I en tidligere grusgrav på naboejendommen mod vest, der ejes af I/S AffaldPlus m.fl., er der en aktiv genbrugsplads. Genbrugspladsen afkaster i kommuneplanen en 100 meter støjbufferzone for produktionsvirksomheder, som den nye beboelse også netop ligger udenfor:



Støjbufferzonen omkring Mogenstrup genbrugsplads mod sydvest er vist med rød skravering). Omtrentlige placering af det nye hus og terrasse er vist med hhv. orange figur og gul skravering. Luftfoto 2024.

Kommunen har i forbindelse med sagsbehandlingen for den tidligere landzonetilladelse haft sagen i høring hos Region Sjælland, der har ansvar for råstofplanlægningen. Regionen havde ingen bemærkninger til det tidligere ansøgte byggeri.

Herudover har vi foretaget konkret vurdering af projektet i forhold til alle øvrige, ovenfor nævnte kommuneplanudpegninger, retningslinjer og beskyttelseshensyn. Det er samlet set vores vurdering, at genopførelse af huset som ansøgt, i et lidt mindre omfang end det tidligere byggeri og med en lidt anden, men ikke dominerende arkitektur samt en placering lidt længere mod nordøst på grunden end ejendommens hidtidige bygninger, ikke vil være 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.

Beboelsen på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, ligger i en afstand af ca. 5,3 km fra det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at udskiftning af beboelsen på ejendommen alene pga. afstanden og den mellemliggende arealanvendelse ikke påvirker hverken dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt.



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.

Arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen. Byggeriet på ejendommen berører ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at padder ikke påvirkes af projektet.

Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer. Al hidtidig bebyggelse på ejendommen er allerede nedrevet og fjernet, og grunden ryddet og forberedt til det nye byggeri. Da der ikke vil ske yderligere rydning af beplantning, vurderes det ansøgte ikke at påvirke evt. forekomster af flagermus, og der kan ikke foretages yderligere afværgeforanstaltninger.

Grusgravningsområderne omkring Mogenstrup er med deres tørre, veldrænedede, løse jordtyper og solvendte, lysåbne arealer velegnede yngle-, raste- og levesteder for markfirben. I den nærliggende Mogenstrup Grusgrav er der registreret markfirben, og der er sandsynligvis også forekomst af markfirben i det grusgravsområde, der ligger syd for matriklen, hvor det nye hus skal opføres.

Vi vurderer dog, at opførelsen af huset ikke har en væsentlig negativ påvirkning på yngle- og rasteområder for markfirben, da genopførelsen af huset sker indenfor de hidtil bebyggede arealer på ejendommen. Byggeriet af huset vil heller ikke opsplitte bestanden af markfirben, da der er adskillige områder med tørre og løse jordtyper til stede i området. Byggeriet er således ikke i sig selv en hindring for bevarelse af leve-, yngle- og rastesteder for markfirben og heller ikke en hindring for opretholdelsen af den økologiske funktionalitet af levesteder for markfirben.

Samlet set er det vores vurdering, at det ansøgte byggeri ikke vil påvirke Bilag IV-arter eller deres yngle-, leve- og rastesteder væsentligt.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt landzonetilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger ved nedrivning og genopførelse, medmindre huset har karakter af en ruin.

Det er som udgangspunkt en forudsætning, at det nye hus opføres med omtrent samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som det oprindelige hus, og at det nye byggeri med sin arkitektur, proportioner, materiale- og farvevalg indpasses i det omgivende miljø.



Naboorientering

Det nye hus på Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved, genopføres ca. 65 meter syd for nærmeste nabobeboelse og ca. 165 meter SV for den næstnærmeste.

Vi har vurderet, at udskiftning af bebyggelsen på ejendommen 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:

- Udskiftning af et hus, der kontinuerligt har været anvendt som helårsbeboelse, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Det nye hus opføres på omtrent samme placering, i en mindre størrelse og med samme anvendelse som det hus, det erstatter, og det ansøgte ligger dermed inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til jf. vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Genopførelse af huset efter nedrivning af al ejendommens hidtidige bebyggelse er ikke i konflikt med råstofinteresserne i området, hvor de aktive graveområder er under afvikling.
- Huset opføres udenfor åbeskyttelseslinjen og arealer med fredskov af hensyn til de landskabelige og naturmæssige interesser i området.
- Området, hvor huset genopføres, præges af meget spredt bebyggelse langs Bøgesøvej, skovplantninger og råstofgraveområder. Huset opleves således som et fritliggende énfamiliehus, der ikke indgår i et særligt kulturmiljø eller en større kulturhistorisk sammenhæng med en bestemt byggeskik e.l.
- Det ansøgte nybyggeri vurderes ikke at påvirke naboer, og beboelsen ligger udenfor støjbufferzonen omkring genbrugspladsen på naboejendommen.



Det nye enfamiliehus ses at være drejet mod nordøst sammenlignet med det oprindelige, nu nedrevne hus, som det erstatter. Omtrentlige placering af det nye hus og terrasse er vist med hhv. orange figur og gul skravering. Luffoto fra 2022.

Andre forhold, du 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. Du 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. Man er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom man har fået en udtalelse.

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



Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi udover planlovens § 35, stk. 1, har nævnt i brevet:

Åbeskyttelseslinjen er beskrevet i naturbeskyttelseslovens §16

Byggeri i fredskov er reguleret af skovloven. Miljøstyrelsen er myndighed.

Udpegning af råstofområder, tilladelse til råstofindvinding og vilkår vedr. efterbehandling af råstofgraveområder sker efter råstofloven, som regionerne er myndighed for.

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.

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 Nævnenes 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 07.03.2025**.

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

Nina Aabo Würtz
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Lodsejer, Bøgesøvej 27C, 4700 Næstved

Region Sjælland, Regional Udvikling, regionsjaelland@regionsjaelland.dk

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