



Til ansøger

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 opførelse af garage på Stationsvej 46, 4684 Holmegaard

Dato
21-11-2024

Sagsnr.
24-015752

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til at opføre en ca. 90 m² stor garage inkl. halvtag til privat brug i tilknytning til beboelsen på Stationsvej 46, 4684 Holmegaard, matr.nr. 15l, Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup.

Garagen opføres ved renovering/udbygning af eksisterende garage og kræver at eksisterende sekundær bebyggelse nedrives/ombygges.

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 20.12.2024, 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 skal være udnyttet indenfor 5 år fra offentliggørelsen.

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

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi garagen opføres i tilknytning til beboelsen og der vil være under 150 m² sekundær bebyggelse på ejendommen.

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 22.11.2024.

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, at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har søgt om renovering og udbygning af en eksisterende garage, opført nordvest for beboelsen på din ejendom Stationsvej 46, 4684 Holmegaard.

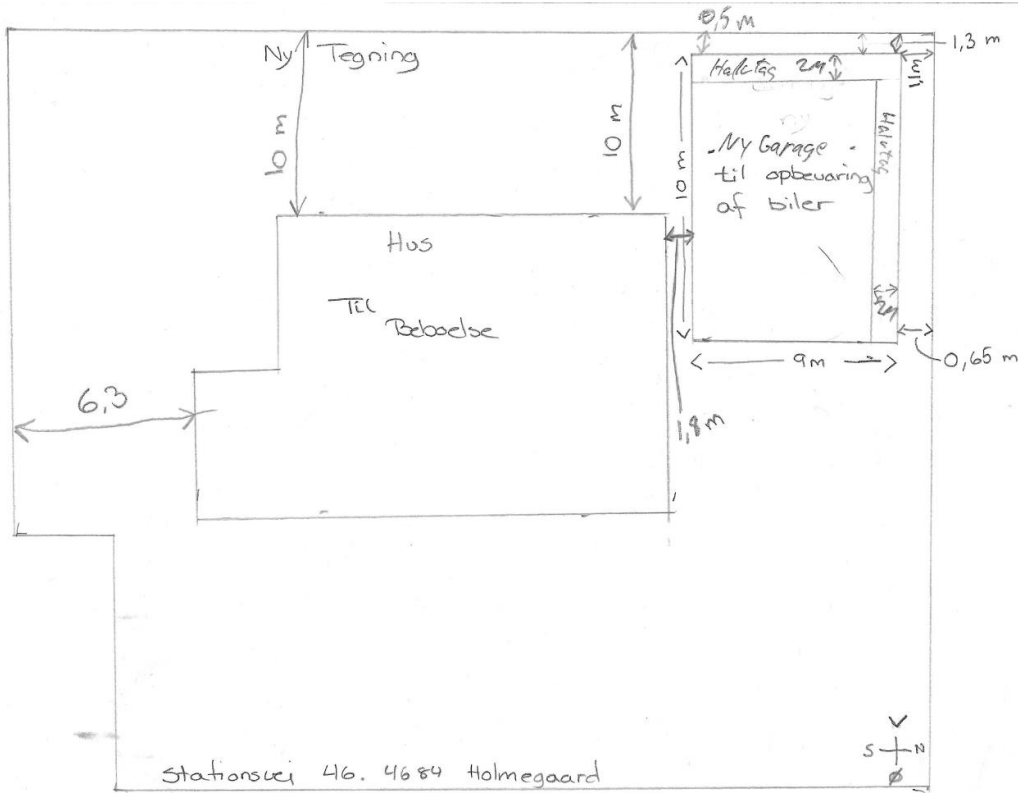
Garagen vil efter ombygningen måle 9 m x 10 m inklusiv halvtag og har således et samlet areal på 90 m². Den vil have en maksimal højde på 5 meter til kip.

På de første tegninger oversteg bygningens sidehøjde 2,5 meter over terræn indenfor en skelafstand på 2,5 meter fra naboskel og overholdt dermed ikke byggeretten i Bygningsreglementet BR18, kap. 8. I forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse er der derfor blevet foretaget partshøring af din nabo den 10. september 2024.

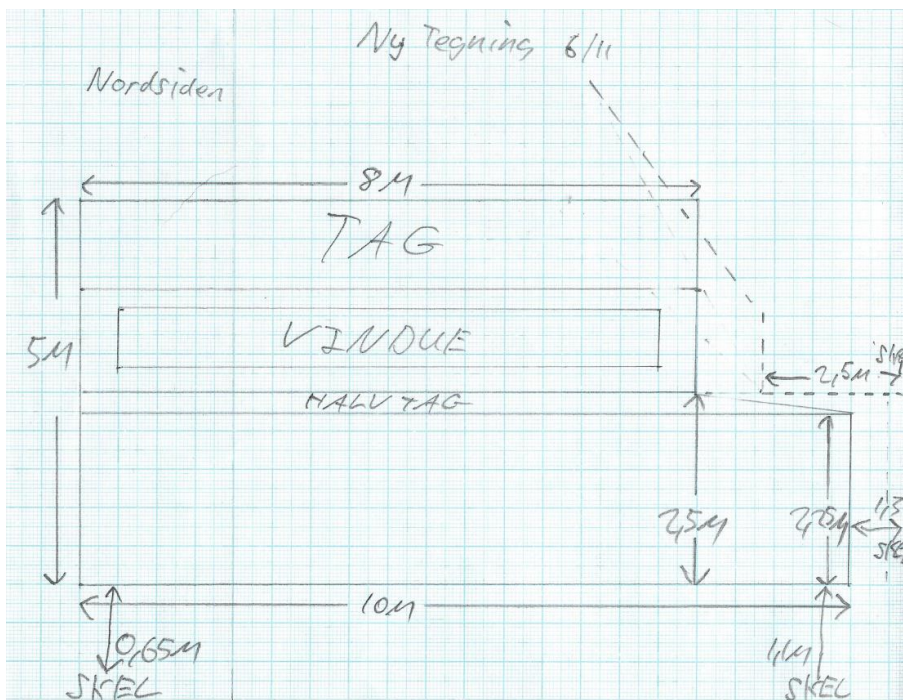
På baggrund af bemærkninger fra naboen har du efterfølgende tilpasset projektet, så facaden der vender mod nord, ikke overstiger 2,5 meter indenfor 2,5 meter fra naboskel og dermed overholder højdegrænserne som beskrevet i BR18, kap. 8.

Du har oplyst, at der findes flere skelpæle på ejendommen, og at du anvender deres placering som pejlemærker for placering af den nye garage.

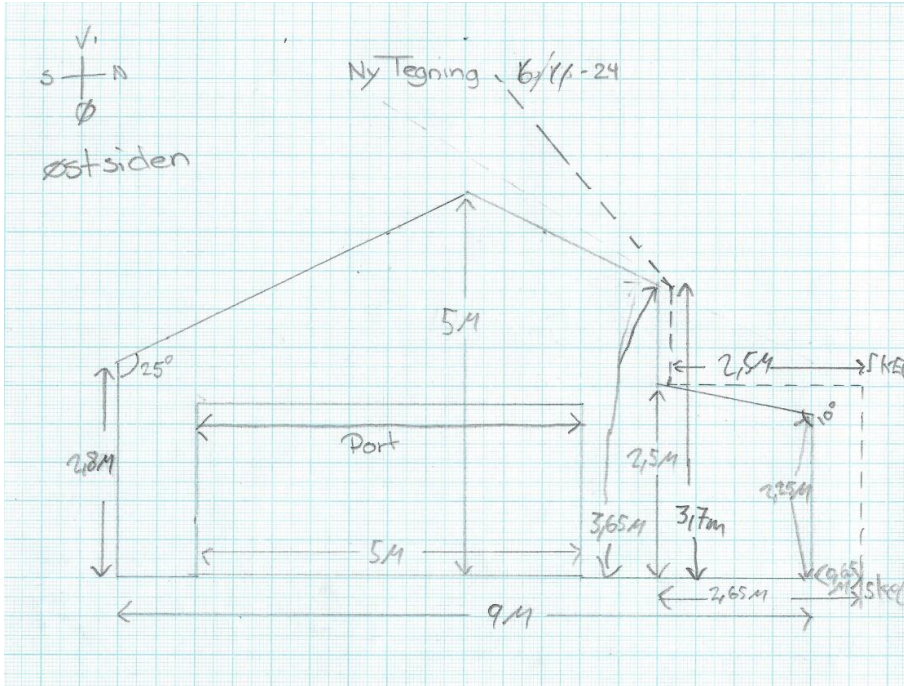
Situationsplan og facadetegner fremgår på de næste sider:



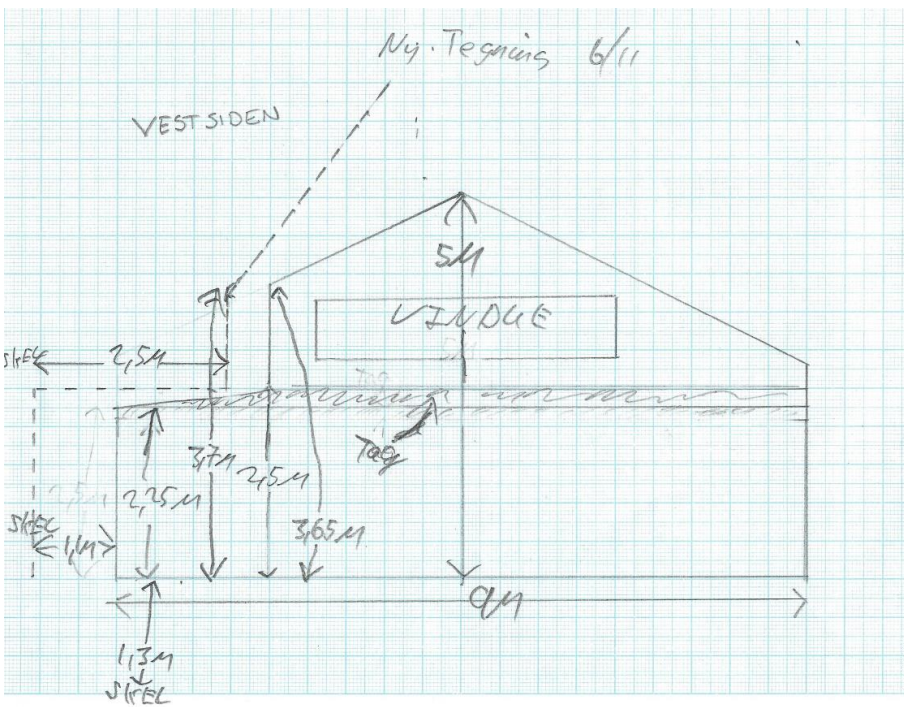
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Bemærk at vest er opad på tegningen.



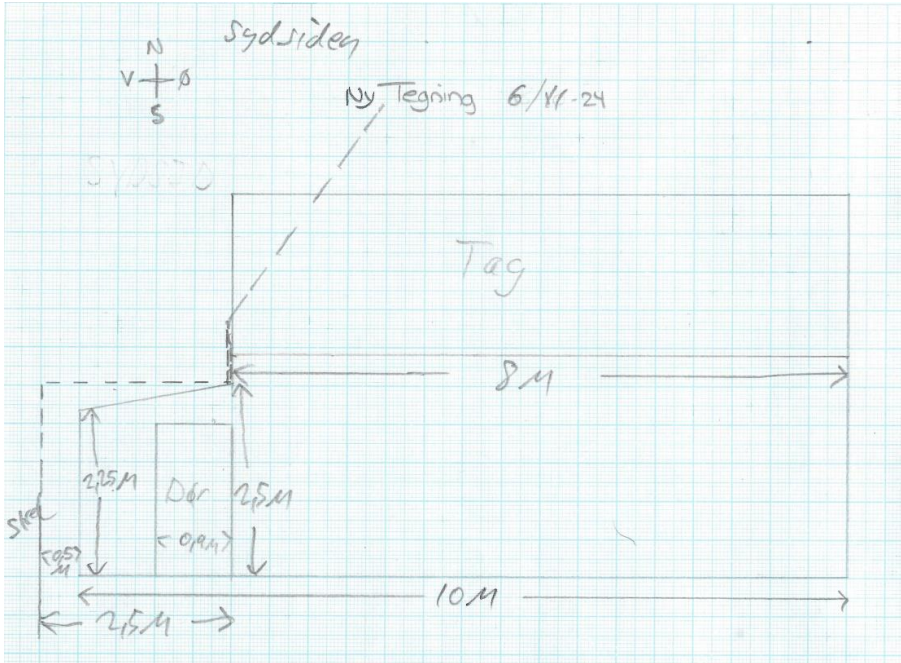
Facadetegning fra nord fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning fra øst fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning fra vest fra ansøgningsmaterialet.



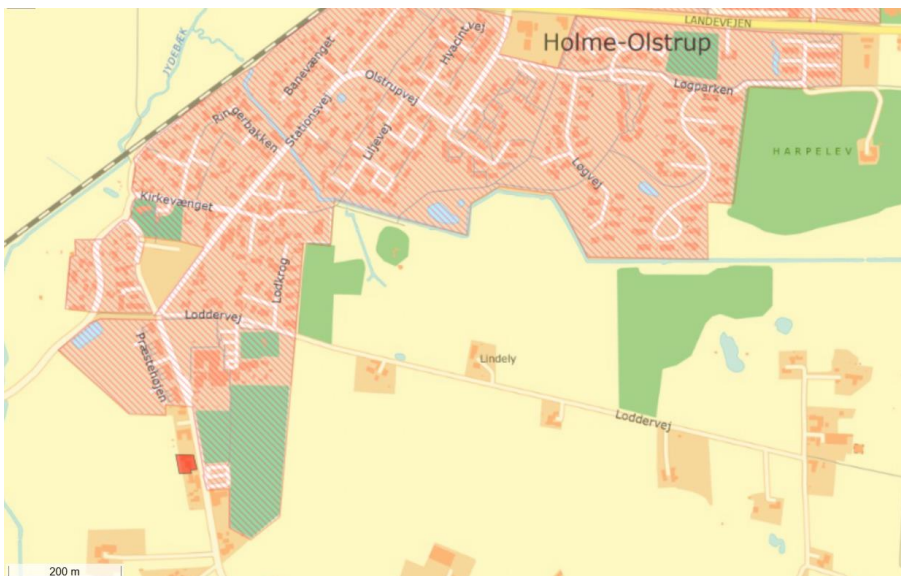
Facadetegning fra syd fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Matr.nr. 15I, Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup, tilhørende Stationsvej 46, 4684 Holmegaard, er jf. BBR registreret som en ca. 957 m² stor grund med et fritliggende énfamiliehus, der ligger i landzone i udkanten af Holme-Olstrup, umiddelbart udenfor byzone.

Du ejer også matr.nr. 15i, Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup, på 56 m², sydøst for beboelsen, hvor der er opført et 23 m² stort udhus, jf. BBR.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort.



Stationsvej 46, 4684 Holmegaard ses med rød figur sydvest i udkanten af Holme-Olstrup. Byzone er vist med rød skravering.



Omtrentlige placering og udstrækning af ny garage er vist med rød figur ovenpå luftfoto med eksisterende småbygninger, 2023. Indtegnet af sagsbehandler.

Plangrundlag

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

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Kirkeomgivelser – fjernvirkning. Holme-Olstrup Kirke er beliggende ca. 450 m nord for det ansøgte. Formålet med udpegningen er, at sikre oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke strider imod disse udpegninger, da garagen opføres på et areal, hvor der allerede står en garage – i tilknytning til beboelsen og på en ejendom der ligger indenfor bymæssig bebyggelse i udkanten af Holme-Olstrup.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 2,2 km syd for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.



Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da der er tale om en mindre bygning opført i tilknytning til beboelsen i udkanten af Holme-Olstrup.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EU's 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 i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter på egnede lokaliteter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Flagermus lever typisk i 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 bygninger med mistanke om flagermus i forbindelse med projektet, så vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnligt.

I det aktuelle område er det muligt at finde lokaliteter, der er egnede som yngle-, leve- og rastesteder for markfirben. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldræned, løse jordtyper og sparsom bevoksning.

Da det ansøgte etableres på et areal, hvor der allerede står en garage, vurderes projektet ikke at have en væsentlig indvirkning på hverken padder, markfirben eller deres levesteder.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for nærliggende vandløb/søer/kysten.

Det ansøgte opføres hverken tæt på kysten, vandhuller eller vådområder. Jydebækken er beliggende ca. 330 m vest for det ansøgte.

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet i området, da garagen opføres på et areal, hvor der står en eksisterende garage og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe



tilstanden af vandløbet væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Projektet medfører ikke en væsentlig ændret arealanvendelse, og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.

Naboorientering

Vi har udeladt naboorientering, da nærmeste nabo mod nord er blevet partshørt i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Opførelse af en garage i umiddelbar tilknytning til beboelse er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Garagen ligger på den ansøgte placering og størrelse inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det ansøgte er efter partshøring af nærmeste nabo mod nord blevet tilrettet, så garagen overholder byggeretten.



Stationsvej 46, 4684 Holmegaard – de eksisterende småbygninger, som ønskes ombygget til en større garage, ligger indenfor den røde cirkel. Skråfoto set fra øst, 2023.

Andre forhold, du skal være opmærksom på

Før arbejdet

Hvis du vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal du 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 du finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal du altid standse arbejdet og give museet besked. Du er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom du har fået en udtalelse.

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

Hvis du finder flagermus i forbindelse med nedrivning/ombygning af de eksisterende bygninger, skal du straks standse arbejdet og kontakte Naturstyrelsens vildtkonsulenter, så flagermusene kan udsluses inden arbejdet fortsættes.



Lovgrundlag

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

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

Forholdet mellem landzonetilladelser og artsbeskyttelsen er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.

Forholdet mellem landzonetilladelser og sikring af Natura 2000-områder er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 4 og 5.

Pligt til sikring af at tilstanden samt muligheden for opfyldelse af miljømål for overfladevand og grundvandsforekomster er beskrevet i indsatsbekendtgørelsens § 8.

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 § 27, stk. 2.

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 20.12.2024**.

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

Nina Aabo Würtz
Landzonesagsbehandler

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