



SG Tegnestue ApS
Rymarksvej 95, 1, tv
2900 Hellerup

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

**Lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af tiloversbleven
landbrugsdriftsbygning som udhus og landzoneafslag til fritliggende
læskur på Suså Landevej 138, 4171 Glumsø**

Dato
12-12-2024

Sagsnr.
23-029631

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 lovliggørende landzonetilladelse til at anvende en 94 m² stor, tiloversbleven landbrugsdriftsbygning på Suså Landevej 138, 4171 Glumsø, matr.nr. 11k, Sandby By, Sandby, som udhus.

Samtidig får du afslag på lovliggørelse af et fritliggende læskur på 49 m², opført i forbindelse med tidligere dyrehold på ejendommen.

Det er en forudsætning, at ombygning eller nedrivning af bygninger ikke påbegyndes, før der er undersøgt for flagermus, og at det – hvis der findes flagermus – f.eks. ved udslusning er sikret, at der ikke længere findes flagermus inden ombygning eller nedrivning foretages.

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 10.01.2025, 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 skal være udnyttet indenfor 5 år fra offentliggørelsen.

Den tiloversblevne landbrugsdriftsbygning, der anvendes som udhus, kræver også byggetilladelse, og byggeriet kan ikke betragtes som lovligt, før du har fået den.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af den tiloversblevne landbrugsdriftsbygning, ansøgt som BBR-bygning nr. 4, til udhus, fordi landbrugspligten på ejendommen er blevet ophævet, og fordi bygningen opleves som værende i tilknytning til det eksisterende bebyggelsesareal. Vi lægger også til grund, at det samlede udhusareal på ejendommen vil ligge indenfor for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling på baggrund af denne afgørelse.

Du får afslag på lovliggørende landzonetilladelse til det fritliggende læskur, ansøgt som BBR-bygning nr. 5, fordi det er opført i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Vi lægger også til grund, at det er opført til brug for tidligere, nu ophørt dyrehold på ejendommen, hvor der ikke tidligere ses at være meddelt tilladelse til det samt at det samlede udhusareal med godkendelse af læskuret ikke vil ligge indenfor det, som Næstved Kommune normalt giver tilladelse til.

Kommunen har pligt til at håndhæve ulovlige forhold og skal følge op på afslaget. Du skal derfor forvente at få påbud om at fjerne læskuret, hvis ikke det er sket indenfor rimelig tid. Hvis du selv fjerner det inden vi sender et påbud, bedes du oplyse os, når læskuret er fjernet. Dette kan du gøre ved at skrive til land@naestved.dk

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

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> fredag den 13.12.2024.

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.

Byggeri, der er nødvendigt for en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, kan dog opføres uden landzonetilladelse, hvis bygningerne ligger i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

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 på vegne af ejer af ejendommen Suså Landevej 138, 4171 Glumsø, matr.nr. 11k, Sandby By, Sandby, søgt om lovliggørende landzonetilladelse til 3 bygninger: et udhus på 94 m², et udhus på 49 m² og et drivhus på 11 m².

Vi har vurderet, at drivhuset, der måler 4,5 m x 2,4 m samt 2,5 m til kip og er opført i glas, kan lovliggøres uden landzonetilladelse, da det er etableret i tilknytning til beboelsen og er under 50 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Udhuset på 94 m² der oprindeligt er opført som og tidligere har været anvendt som en landbrugsdriftsbygning, kræver en lovliggørende landzonetilladelse til den ændrede anvendelse, da det er over 50 m². Udhuset måler 12 m x 7,8 m samt 4,1 m til kip og er opført med en tagbeklædning af bølgeplader i eternit og en facadebeklædning med lodrette stålplader i rød. Bygningen ligger ca. 25 meter fra BBR-bygning nr. 3. Den er ikke registreret i BBR, men antages at være opført omkring 1997 ved gennemgang af luftfotos.

Udhuset på 49 m², ligger ca. 24 m nordøst for det større udhus, som søges lovliggjort, og ca. 60 m nordøst for BBR-bygning nr. 3. Det måler 8,7 m x 5,6 m samt 3,7 m til kip og er opført med en tagbeklædning af bølgeplader i eternit og en facadebeklædning med lodret træbeklædning. Bygningen antages at være opført omkring 2001, men den er ikke registreret i BBR.

Tegninger fra ansøgningsmaterialet fremgår på de næste sider.



NOTER:
GENERELT:
Koter er angivet i meter
Alle øvrige mål er angivet i mm

ADRESSE:
Suså Landevej 138, Sandby, 4171 Glumsø

MATRIKEL (jf. dataforsyningen.dk):
Matrikel nr: 11k
Grund: 11395 m²

KOTER:
Kotedata er hentet fra dataforsyningen.dk

EKSISTERENDE FORHOLD:

- BOLIG (jf. bbr.dk):**
- 1: Fritliggende enfamiliehus, Boligareal: 114 m², Opført 1877

Udnyttet areal af tagetagen i m²: 59 m²

- SEKUNDÆR BEBYGGELSE (jf. bbr.dk):**
- 2: Udhus: 30 m², Opført 1957

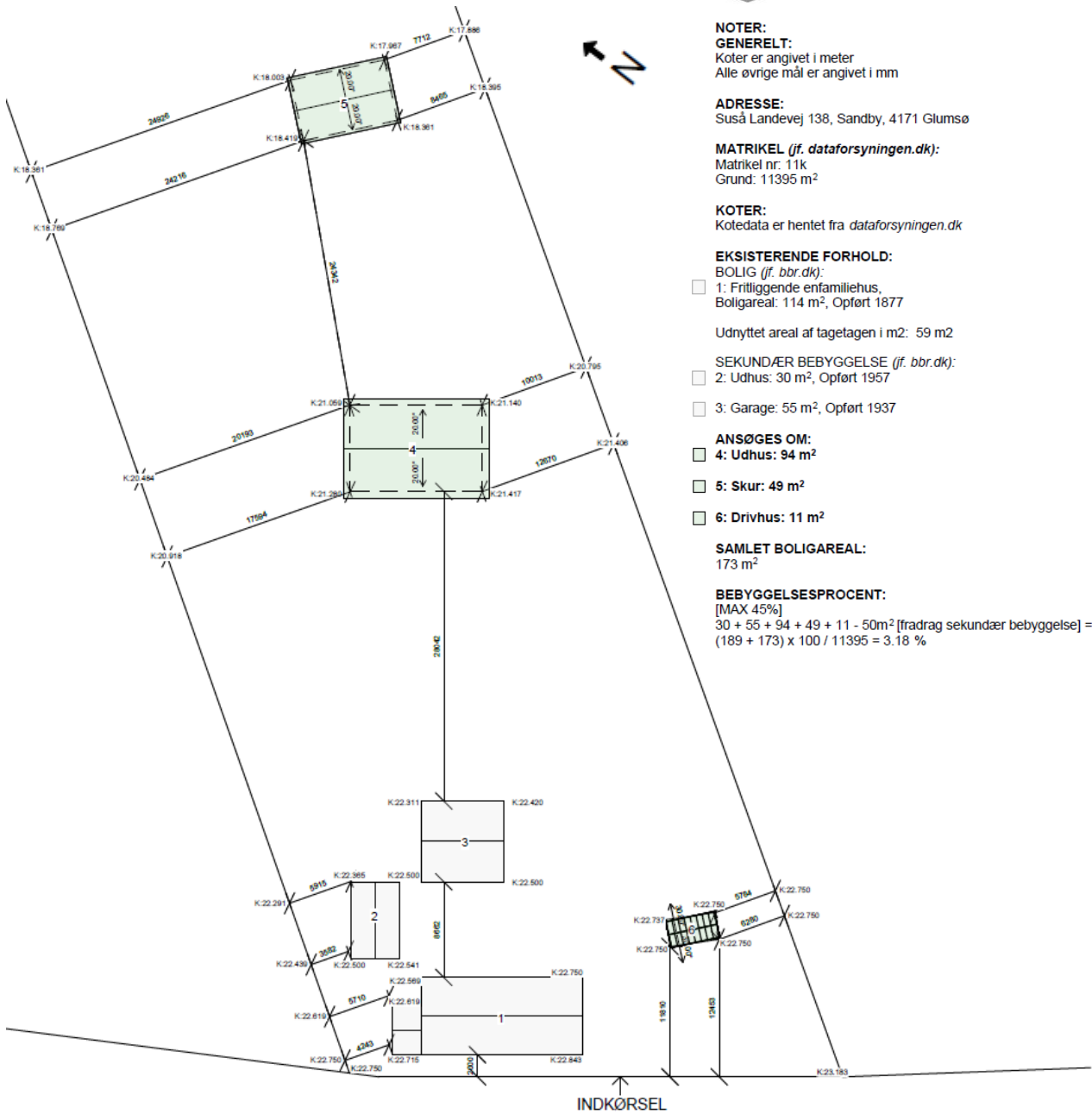
- 3: Garage: 55 m², Opført 1937

ANSØGES OM:

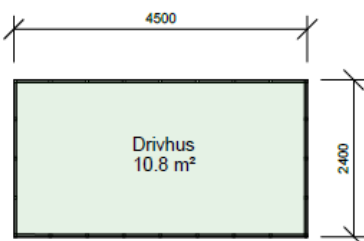
- 4: Udhus: 94 m²
- 5: Skur: 49 m²
- 6: Drivhus: 11 m²

SAMLET BOLIGAREAL:
173 m²

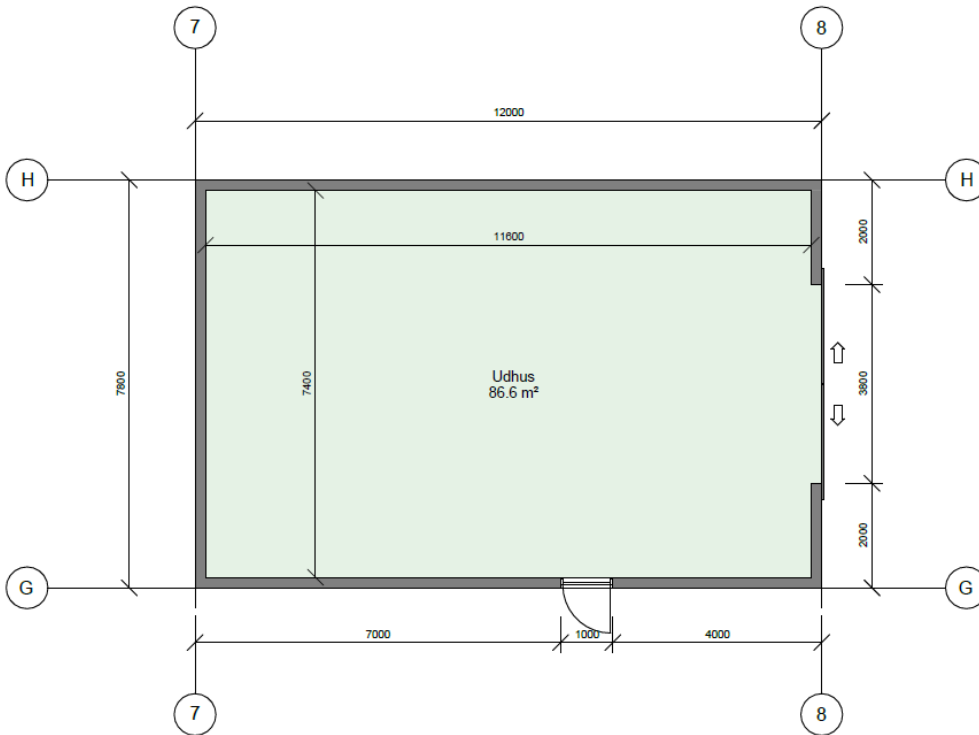
BEBYGGELSESPROCENT:
[MAX 45%]
 $30 + 55 + 94 + 49 + 11 - 50\text{m}^2$ [fradrag sekundær bebyggelse] = **189 m²**
 $(189 + 173) \times 100 / 11395 = 3.18 \%$



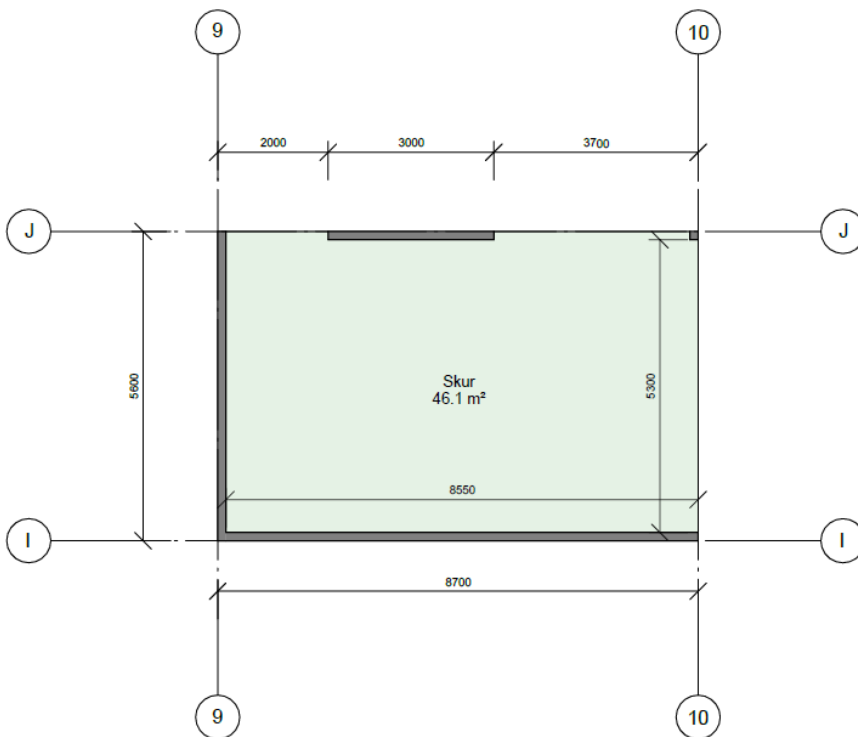
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Stuehuset og hidtidige bebyggelsesarealer ses nederst i billedet ved Suså Landevej. Drivhuset og udhusene, som søges lovliggjort, er vist med lys grøn farve.



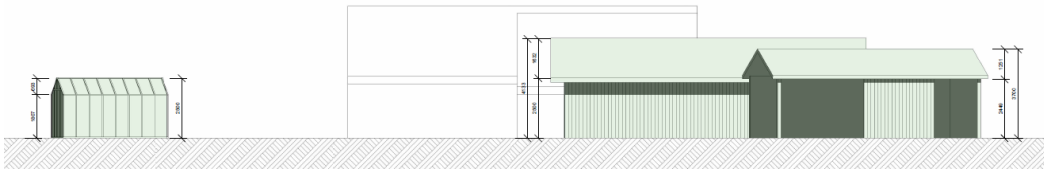
Drivhus – plantegning fra ansøgningsmaterialet.



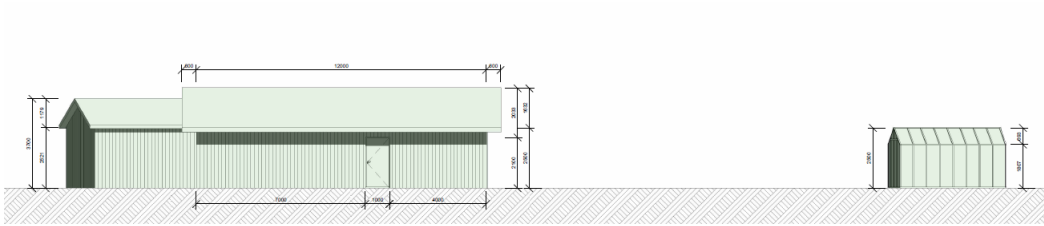
Tidligere driftsbygning som nu anvendes som udhus – plantegning fra ansøgningsmaterialet. Bemærk både udvendige og indvendige mål fremgår.



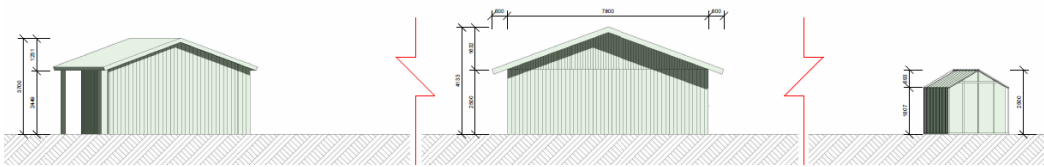
Læskur ansøgt som udhus – plantegning fra ansøgningsmaterialet. Bemærk både udvendige og indvendige mål fremgår.



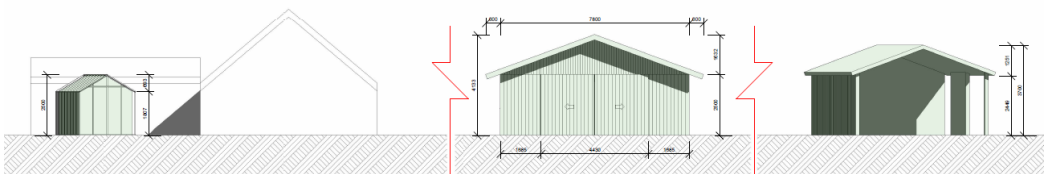
Facadetegning nord fra ansøgningsmaterialet.



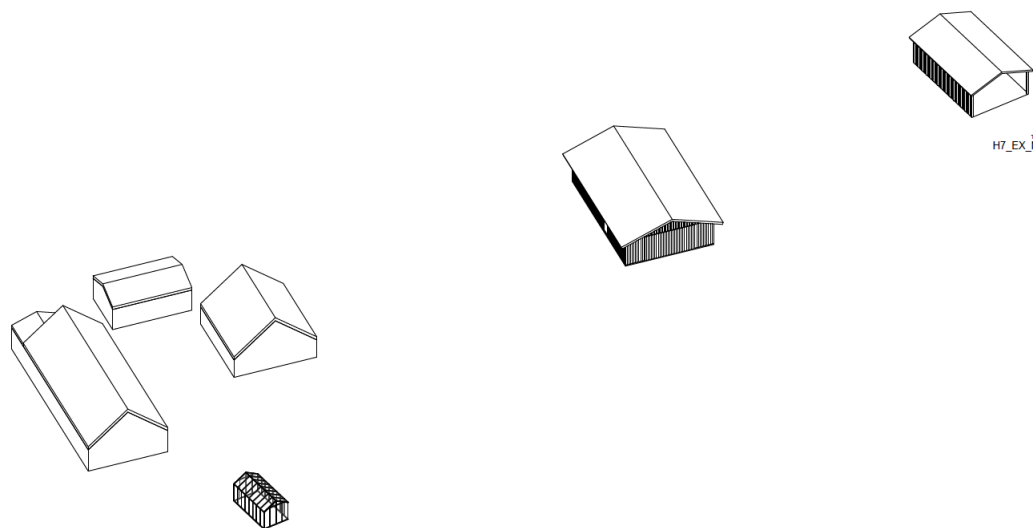
Facadetegning syd fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning vest fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning øst fra ansøgningsmaterialet.



3D-visualisering fra ansøgningsmaterialet.



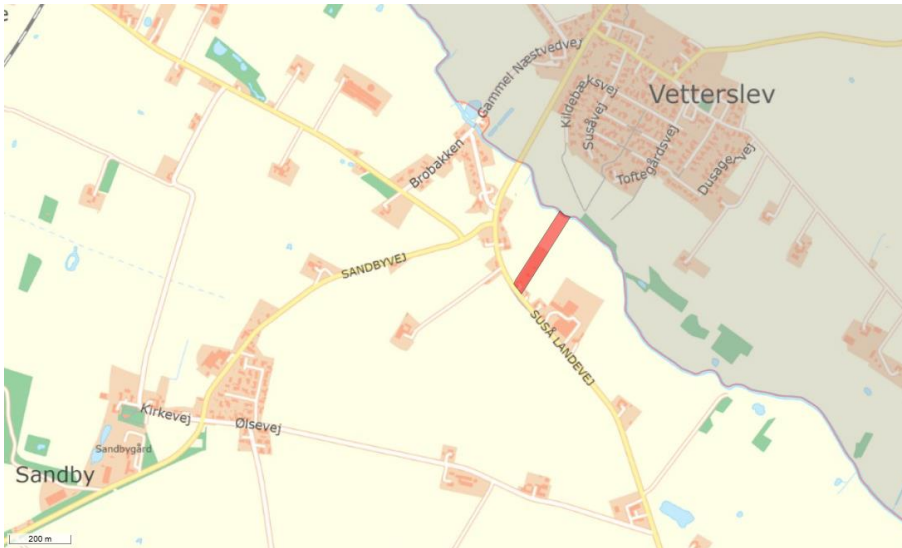
Ejendommen og dens placering

Suså Landevej 138, 4171 Glumsø er jf. BBR registreret som en ca. 1,1 ha stor ejendom, beliggende i landzone, frit i det åbne land, omtrent 180 m sydvest for Veterslev i Ringsted Kommune og 830 m nordøst for Sandby.

Adressen hed frem til den 1. juli 2008 Næstvedvej 138, og ejendommen var frem til 2022 registreret som en landbrugsejendom, men er nu ikke længere med landbrugspligt.

På ejendommen er der udover de bygninger, der søges lovliggjort, også registreret et fritliggende enfamiliehus/tidligere stuehus på 114 m², opført i 1877, et udhus på 30 m², opført i 1957 og en garage på 55 m² opført i 1937, jf. BBR.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kortbilag.



Suså Landevej 138, 4171 Glumsø vist med rød figur 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 1b, Susådal, Vrangstrup, der er udpeget som bevaringsværdigt i Næstved Kommunes landskabsanalyse, på grund af dets karakter som ådalslandskab. Området er sårbart overfor udvikling og placering af bebyggelse og tekniske anlæg af enhver slags, da det vil forstyrre oplevelsen af åen og ådalen som landskabelement.

Delområdet er også en del af kommuneplanens udpegnings af Større sammenhængende landskaber, som en del af landskaberne omkring Tystrup-Bavelse Søerne og skovområderne i Sorø og Slagelse Kommuner. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.



Næstved Kommune vurderer, at ændret anvendelse af den eksisterende, tiloversblevne landbrugsdriftsbygning til anvendelse som udhus, ikke er i strid med de landskabelige udpegninger.

Kommunen vurderer samtidig, at lovliggørelse af det fritliggende læskur som udhus, der er opført i forbindelse med tidligere, nu ophørt dyrehold på ejendommen, vil kunne opleves som unødigt spredt bebyggelse, der vil kunne påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab, som ådalen omkring Suså udgør.



Suså Landevej 138, 4171 Glumsø - læskur vist med rød cirkel. Suså ses mod nordøst. Skråfoto 2021.

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

Ingen af de nævnte bygninger vurderes at være i strid med denne udpegning.

Natura 2000

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

Ejendommen grænser op til Suså, og ligger delvist indenfor Natura 2000-område N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.



Suså Landevej 138, 4171 Glumsø – Natura 2000-område vist med gul markering. Sø- og åbeskyttelseslinje omkring Suså vist med lyseblå skravering og §3-beskyttet eng vist med lysegrøn skravering. Lavbundsarealer, der kan genoprettes, vist med turkis skravering. Ejendommen ligger delvist indenfor alle disse udpegninger.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker arterne i Natura 2000-området væsentligt, idet de nævnte bygninger ligger mere end 200 meter fra selve Suså. Og 65 meter fra NBL § 3-beskyttede enge.

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

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.

Inden læskuret nedrives og hvis landbrugsdriftsbygningen skal ombygges, som følge af den ændrede arealanvendelse, er det vigtigt at der først foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som opholder sig eller yngler i bygningerne.



Hvis der er flagermus i bygningerne, skal de forud for nedrivning eller ombygning, udsledes for at sikre, at de ikke tager skade.

En evt. udslusning skal ske enten inden yngletiden i begyndelsen af maj eller fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Padder

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Vi har ingen oplysninger om konkrete fund af de nævnte padder i området, og der er ingen vandhuller tæt på de aktuelle bygninger. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke vil have væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Markfirben

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

Vi vurderer, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning markfirben eller deres levesteder, da bygningerne er opført på placeringer der ikke vurderes som egnede lokaliteter for markfirbens yngle-, leve- og rastesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte læskur som udhus ligger ca. 190 m fra Suså og den ansøgte driftsbygning som udhus ligger ca. 220 m fra Susåen. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløbet.

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet, som følge af hhv. ændret anvendelse og nedrivning af de to bygninger, og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at det ansøgte 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 drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at det ansøgte ikke resulterer i en væsentligt på nedsivningen af vandet i området eller i mindre grundvandsdannelse – ej heller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.



Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til udhuse og garager eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.

Kommunen kan give tilladelse til opstilling af læskure til brug for dyrehold, efter en konkret vurdering af behovet, udformningen og placeringen.

Naboorientering

Vi har vurderet, at den ansøgte ændrede anvendelse af de tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger, ikke har en væsentlig indvirkning på naboer, grundet bygningernes placering, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Ændret anvendelse af en tiloversbleven landbrugsdriftsbygning til udhus er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om genanvendelse af de bygningsmæssige værdier, der allerede findes i det åbne land.
- Omfanget af udhuse på den nu nedlagte landbrugsejendom vil på baggrund af denne afgørelse ligge inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Den ansøgte ændrede anvendelse af den tidligere driftsbygning vurderes ikke at være i strid med de natur- eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage for dette område.
- Genanvendelse af de bygningsmæssige værdier imødekommer klimahensyn, som byrådet skal varetage.
- Landbrugsdriftsbygningen, der skal anvendes som udhus, opleves som værende i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.
- Lovliggørelse af det fritliggende læskur vil efter vores vurdering være i strid med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, da bygningen ikke længere kan anses for nødvendig for dyrehold på ejendommen.
- Læskuret ligger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer i et område, der i kommuneplanen er udpeget som Bevaringsværdigt landskab.

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.

Lovgrundlag

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

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

Forholdet mellem landzonetilladelse og artsbeskyttelse er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.

Forholdet mellem landzonetilladelse 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 Nævneshuset: www.naevneshuset.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 10.01.2025**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneshuset.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:

Lodsejer, Suså Landevej 138, 4171 Glumsø

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