



Ansøger/ejer
Tyvelsevej 83
4171 Glumsø

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 fsva. udformning og beliggenhed af regnvandsbassin og tunneller til table top-jordbærproduktion på Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø

Dato
28-10-2024

Sagsnr.
24-013011

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse fsva. udformning og beliggenhed

Du får landzonetilladelse for så vidt angår udformning og beliggenhed af et ca. 3.280 m² stort regnvandsbassin på matr. nr. 6b, Sandby By, Sandby, og i alt ca. 3 ha jordbærtunneller til table top-produktion, opstillet på den sydligste del af matr.nr. 5d, Sandby By, Sandby, begge tilhørende landbrugsejendommen Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Omkring jordbærtunnellerne skal der senest 1 år efter etableringen plantes et minimum 3-rækket levende hegn, bestående af hjemmehørende arter af træer og buske.
- Beplantningen skal stedse vedligeholdes og om nødvendigt genplantes, så der sikres god vækst i etableringsfasen og så læhegnet – når det er veletableret - virker visuelt afskærmende omkring anlægget.
- Jordbærtunnellerne, table top-anlægget og regnvandsbassinet skal fjernes af ejer og arealerne skal retableres uden udgifter for det offentlige, senest 1 år efter den tilladte anvendelse er ophørt.

Du skal tinglyse de ovennævnte vilkår på ejendommen umiddelbart efter, at tilladelsen er udnyttet. Det skal du gøre på tinglysning.dk

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og § 36, stk. 2, 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 27. november 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.

Du skal være opmærksom på, at kommunen som spildevandsmyndighed også skal godkende dit projekt. Du skal derfor indsende ansøgning om tilladelse til håndtering af vandet til spildevand@naestved.dk.

Opførelse af jordbærtunnellerne 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 etablering af jordbærtunnellerne til table top-produktion og regnvandsbassinet vurderes at være nødvendige for at sikre den fremtidige jordbæroproduktion på din landbrugsejendom, og fordi anlæggene etableres med en placering og udformning, som ikke vurderes at være til væsentlig gene for naboer eller i strid med øvrige interesser i det åbne land.

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 med 4 ugers klagefrist tirsdag den 29. oktober 2024 på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer>.

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

Redegørelse for sagen

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

Byggeri og ændret arealanvendelse, der vurderes at være nødvendigt for en ejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, er undtaget kravet om landzonetilladelse, men kræver dog tilladelse for så vidt angår udformning og beliggenhed, hvis det ansøgte ikke ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, der er forbeholdt de primære erhverv, landbrug, skovbrug, gartneri og fiskeri, at sikre klimahensyn, at bevare natur og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.



Ansøgningen

Du har søgt om tilladelse til at opstille flere "jordbærtunneller", som skal indrettes med table top-produktion af jordbær, og til at etablere et regnvandsbassin til brug for jordbærproduktionen på din landbrugsejendom, Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø, matr. nr. 5a, Sandby By, Sandby, m.fl.

Du oplyser, at opstilling af jordbærtunneller medfører massivt højere udbytte pr. hektar, bedre bærkvalitet, bedre holdbarhed, en vare som efterspørges i supermarkederne, bedre arbejdsforhold og at det er nemmere at få arbejdskraft til denne produktion end til den traditionelle jordbærproduktion. Den periodevise overdækning af jordbærproduktionen giver i øvrigt mulighed for at anvende nytte dyr til insektbekæmpelse.

Den ønskede placering ligger på et markareal syd for Tyvelsevej, ca. 250 meter S-SV for ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Den ansøgte placering er valgt, fordi arealet her ligger forholdsvis lavt i terræn og delvist i læ for vestenvinden pga. jernbanetracéet.

Anlæggenes ønskede placeringer er vist på situationsplanen fra ansøgningsmaterialet herunder:



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet.

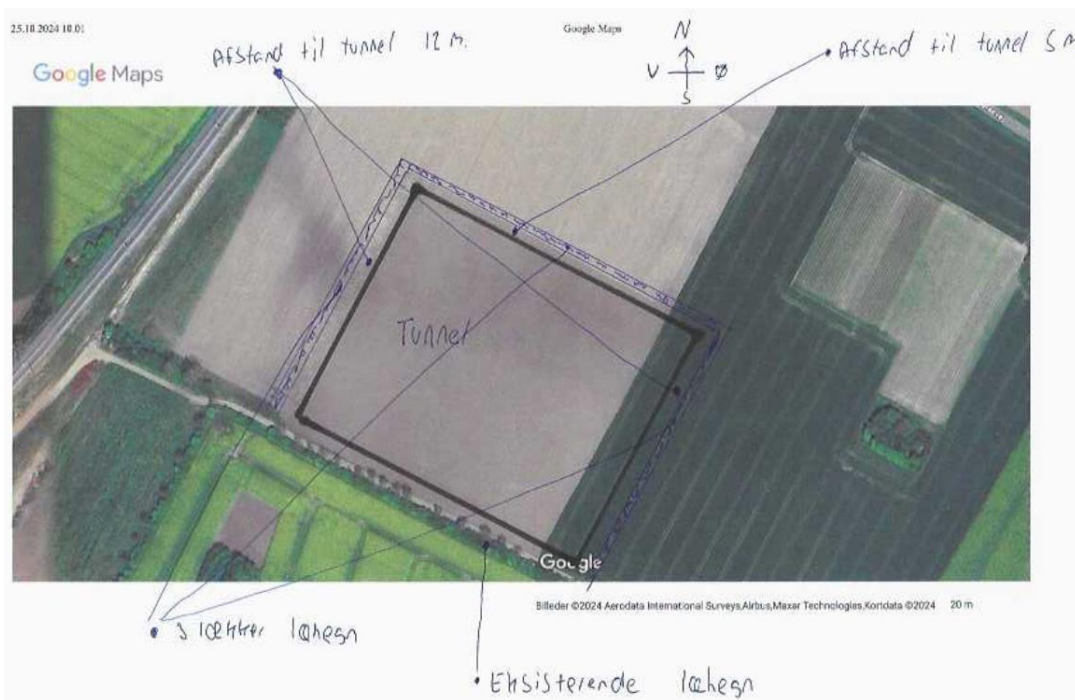


Jordbærtunnellerne består – som vist på illustrationer fra produktblade, indsat herunder - af stålbuer med mulighed for, periodevist at trække plast over, hvilket fungerer som tag til at beskytte produktionen mod vind og vejr.

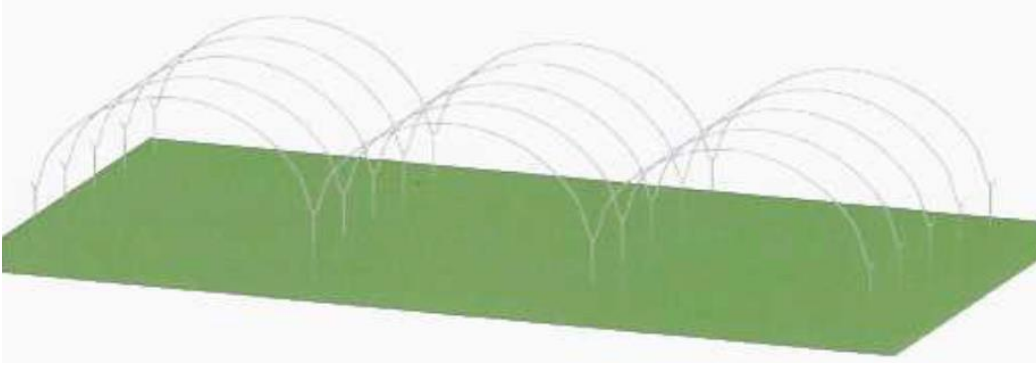
Overdækningen forventes årligt at være på/oppe i vækstperioden ca. 25. februar til ca. 15. oktober, mens plastoverdækningen i de resterende måneder, om vinteren, vil blive nedtaget og opbevaret i sort strækfilm som lange "pølser".

Tunnellerne ønskes opstillet som 2 blokke tæt på hinanden med en 12 meter bred vej/arbejdsareal imellem. Hver blok er ca. 94 meter lang og 160 meter bred, hvilket samlet set vil dække et areal på ca. 3 ha. Tunnellerne har en sidehøjde på 1,8 meter og er 5 meter høje i midten af tunnelen.

Omkring arealet med jordbærtunneller etableres en ny, skærmende læhegnsplantning, bestående af en 3-rækket plantning af hjemmehørende arter af træer og buske, suppleret med en fjerde række af hurtigvoksende poppel, som fjernes igen når det blandede løvtræslæhegn er veletableret. Læhegnsplantningerne vil blive etableret af HedeDanmark, som også sørger for vedligeholdelse de første 3 år og placeres som vist på kortbilag herunder:



Placering af nye læhegnsplantninger omkring areal med jordbærtunneler, som vist på ansøgers kortbilag.



Illustrationer fra produktblad for Haygrove Ventura tunnel.



Illustration fra produktblad for Haygrove table top system, der viser princippet for hævet jordbær dyrkning på kokosmåtter i tunnel.



Regnvandsbassinet ønskes af hensyn til dagligt opsyn og drift placeret i nærmere tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, ca. 20 meter øst for eksisterende jordbærtunneller, ca. 110 meter nord-NØ for stuehuset og ca. 15 meter fra skel mod nærmeste nabo.

Placeringen og udformningen af regnvandsbassinet er indtegnet på nedenstående situationsplan fra ansøgningsmaterialet:



Detail-situationsplan for regnvandsbassinet, der etableres umiddelbart øst for eksisterende jordbærtunneller på matr. nr. 6b, Sandby By, Sandby.

Regnvandsbassinet ønskes etableret med en volumen på ca. 10.000 m³ og vil fylde ca. 3.280 m² + diger rundt om bassinet. Bassinet etableres med plastdug i bunden og indhegnes med et 1,2 meter højt net.

Overskudsråjorden fra bassinet anvendes til etablering af sider/diger omkring bassinet i en højde op til kote 32.50, og bassinkanterne afsluttes med minimum 30 cm muldjord. Evt. overskudsmuld bygges ind i lavning nord for bassinet.

Bassinet vil have tilløb af regnvand og drænvand hele året rundt. Bassinet etableres med brønd/afløb i bunden, så det er muligt at tømme det helt, og i perioden ca. 1. marts til 1.oktober, vil vand fra bassinet via ledninger blive pumpet ud til jordbærtunnellerne, hvor jordbærerne vandes igennem drypslanger, som giver den mest effektive udnyttelse af vandet.



Placering

Din ejendom, Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø, er jf. BBR registreret som en i alt ca. 68 ha stor landbrugsejendom, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, nordligst i Næstved Kommune umiddelbart syd for Suså.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på to nedenstående luffotos:



Matr. nr. 6b, Sandby By, Sandby, er sammen med matr. nr. 3f og 4g, Vrangstrup By, Vrangstrup, registreret som en selvstændig, ca. 25,4 ha stor landbrugsejendom med samme ejer (og adresse) som Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø (rød prik).



Kort over den ca. 43 ha store landbrugsejendom Tyvelsevej 83, 4171 Glumsø, der består af 10 matrikler.



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.

Der er ingen fredning, beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer registreret på de aktuelle arealer.

Med sin beliggenhed umiddelbart øst for Ringsted-Femern-højhastighedsjernbanen ligger hele ejendommen og de arealer, der er omfattet af tilladelsen, indenfor 300 meter opmærksomhedszonen, som i kommuneplanen er udpeget som Støjbelastet areal. Udpegningen er ikke til hinder for etablering eller anvendelse af de ansøgte anlæg.

Arealet, hvor table top-jordbærtunnellerne ønskes opstillet, ligger indenfor et i kommuneplanen udpeget område Kirkeomgivelser – fjernvirkning – Sandby Kirke. Det er vores vurdering, at opstilling af jordbærtunnellerne pga. afstanden til kirken, terrænet og eksisterende og nye beplantninger ikke væsentligt vil påvirke oplevelsen af Sandby Kirke set fra offentlig vej eller fra jernbanen.



Cowi gadefoto 1. august 2024, som viser udsigten mod Sandby mod syd, hvor Tyvelsevej krydser Ringsted-Femern jernbanen.

Natura 2000

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

Jordbærtunnellerne og regnvandsbassinet etableres hhv. ca. 1 km og 600 meter syd for Suså, som (udelukkende som vandløb) indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Området, som de nye anlæg placeres i, er et forholdsvis højt liggende morænelandskab, som i forvejen er intensivt udnyttet til landbrugsdrift. De aktuelle arealer og anlæg afvander ikke direkte til Suså, og der anvendes i forvejen grundvand til vanding af bl.a. jordbærproduktionen, hvilket opsamling af regnvand delvist forventes at kunne erstatte.



Det er derfor vores vurdering, at de ansøgte anlæg ikke væsentligt vil påvirke Suså eller øvrige Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter og §3-beskyttelse

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.

På egnede lokaliteter i hele kommunen er der mulighed for forekomst af 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.

Det ansøgte indebærer ikke nedrivning af bygninger eller fældning af træer, og det er derfor vores vurdering, at projektet ikke har væsentlig negativ indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Padder

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder.

Det er vores vurdering, at opstilling af jordbærtunneller og etablering af regnvandsbassinet ikke negativt vil påvirke evt. eksisterende levesteder for og forekomst af padder, da begge anlæg etableres på arealer, der hidtil har været intensivt dyrket som landbrugsareal.

Regnvandsreservoiret etableres ca. 100 meter nord for et vandhul, der er registreret som beskyttet sø efter naturbeskyttelseslovens §3. Vi har ikke oplysninger om konkrete fund eller observationer af padder indenfor det ansøgte område.

Regnvandsbassinet er etableret som et teknisk anlæg, og ikke med naturformål for øje, og da det jævnligt tømmes for vand, forventes det ikke at "gro ind i" en beskyttet naturtype efter naturbeskyttelseslovens §3. For at sikre imod, at padder og andre dyr tager bassinet i brug som yngle- og levested, etableres der hegning med net omkring bassinet.

Skulle der alligevel blive konstateret padder eller paddeyngel i bassinet, bør det ikke tømmes helt for vand før padderne er så store, at de kan gå på land, og tømning og aftapning bør ske på en sådan måde, at ingen padder kommer til skade, f.eks. ved sikring af udløbet med net.



Markfirben

Jernbaneskråningerne langs banen er registreret som mulige habitater for den beskyttede art markfirben, hvis yngle- og rasteområder er tørre og varme, solvendte lokaliteter med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning.

Jordbærtunnellerne etableres ca. 100 meter øst for jernbanetracéet, og det er vores vurdering, at etablering af regnvandsbassinet og jordbærtunnellerne med table top-produktion ikke påvirker en evt. bestand af markfirben, da begge anlæg etableres på allerede intensivt udnyttede landbrugsarealer, der hidtil har været i omdrift eller på anden måde har indgået som arbejdsarealer.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Med sin placering næsten midt på Sjælland ligger de ansøgte anlæg mere end 25-30 km fra kysten, og som ovenfor beskrevet ca. 600 – 1000 meter fra Suså og mere end 100 meter fra nærmeste NBL § 3-beskyttede sø/vandhul.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at det ansøgte ikke vil forringe tilstanden af Suså, lokale søer og vandhuller eller kystvande væsentligt – og ej heller disses muligheder for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Ejendommen Tyvelsevej 83 er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget med drikkevandsinteresse. – OD område. Regnvandsreservoiret placeres jf. ansøgningsmaterialet udenfor indvindings- og grundvandsdannende opland.

Ejendommen har egen vandforsyningsboring til markvanding og gartneri på 27.000 m³ pr. år fra boring med DGU nr. 216.653, der ligger i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer syd for regnvandsbassinet. Tilladelsen udløber den 01.10.2026, men forventes at blive forlænget selvom opsamlet regnvand fra bassinet fremover delvist forventes at kunne erstatte anvendelsen af grundvand.

Det ansøgte regnvandsresservoir placeres hvor der ikke er indvindingsboringer til almen vandforsyning og ingen boringsnære beskyttelsesområder.

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 fritliggende, driftsmæssigt nødvendige bygninger og anlæg, hvis det vurderes, at den ansøgte placering er den mest egnede.

Det ansøgte vurderes ud fra natur-, miljø-, landskabs-, nabo- og landbrugshensyn, og der kan stilles særlige krav til placering, udformning, materialevalg samt beplantning.

Vi giver ikke tilladelse, hvis det vurderes, at den ansøgte placering af et i øvrigt driftsmæssigt nødvendigt anlæg eller byggeri er uhensigtsmæssig.

Naboorientering

Vi har som et led i sagsbehandlingen orienteret ejerne af de omkringliggende ejendomme.

Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger til det ansøgte.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- De ansøgte jordbærtunneler til table top-produktion og regnvandsbassinet vurderes at være nødvendig for at sikre ejendommens fortsatte jordbærproduktion.
- Opførelse af byggeri og anlæg, der er nødvendige for landbrugsdrift, er i tråd med planlovens landzonebestemmelser, og anlæggene kan om nødvendigt placeres uden umiddelbar tilknytning til hidtidig bebyggelse, hvis det vurderes nødvendigt og ikke i strid med øvrige interesser i det åbne land.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Opstilling af jordbærtunnelerne og etablering af regnvandsbassinet strider efter vores vurdering ikke imod de klimamæssige, landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Projektet vurderes ikke at påvirke grundvandsdannelsen eller -kvaliteten eller vandmiljø i søer, åer og kystvande.
- Projektet har ikke givet anledning til bemærkninger fra nærmeste naboer og vurderes derfor ikke at være til gene for de omkringboende.



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 – ud over planlovens landzonebestemmelser - har nævnt i brevet:

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 26. november 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