



Saabye og Partners ApS
Fynsvej 13
4060 Kirke Såby

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 en tilbygning/udvidelse af stuehus med garage og overdækket terrasse på Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg

Dato
27-02-2025

Sagsnr.
24-030481

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 udvide dit stuehus fra 265 m² til 496,3 m² boligareal med ny østlænge i 1½ plan på matr.nr. 4a, Rejnstrup By, Gunderslev, Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg. Udvidelsen af stuehuset med tilbygning vil også have en integreret garage på 76 m² og overdækket terrasse på 39,4 m² under samme tagflade og således bliver boligens bruttoetageareal i alt 612 m².

I forbindelse med etablering af tilbygningen nedrives der eksisterende driftsbygninger svarende til et areal på 653 m² på matr.nr. 4a og 39 – begge Rejnstrup By, Gunderslev.

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at der undersøges for flagermus inden ombygning/nedrivning af bygninger på ejendommen 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 28.03.2025, 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 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.

Næstved Kommune har den 22. august 2024 meddelt tilladelse til nedrivning af driftsbygninger svarende til bygningerne angivet på situationsplanen på side 3 i denne afgørelse.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi udvidelsen af stuehuset sker på en landbrugsejendom med en tilbygning på en placering, hvor der i dag står driftsbygninger, som skal nedrives. Selv efter nedrivningsprojektet er det et betydeligt bygningsanlæg med mere end 2.000 m² bygningsareal udover stuehuset.

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 28.02.2025.

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

Ansøgningen

Du har, på vegne af ejere, søgt om at opføre en tilbygning på 231,3 m² boligareal til eksisterende stuehus på 265 m² på Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg, jf. indsendte situationsplan. Boligen vil derfor have et areal på knap 500 m².

Tilbygningen udføres i 1½ plan og lægges som en vinkelret bygning mod øst, der sammenbindes med eksisterende stuehus med et lille orangeri på 10 m².

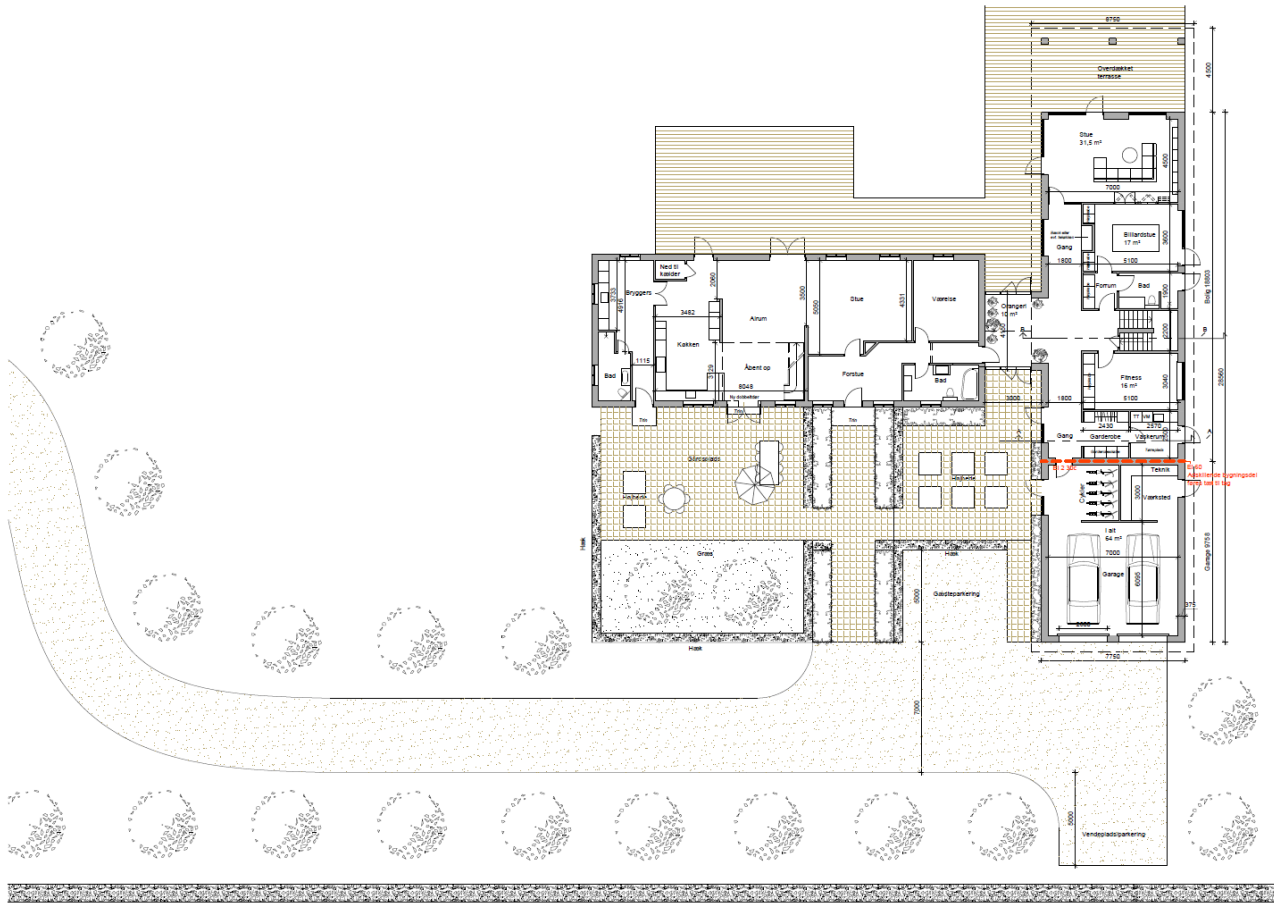
Udover boligarealet vil tilbygningen også indeholde integreret garage på 76 m² mod S/SØ og en overdækket terrasse på 39,4 m² mod N, jf. indsendte situationsplan og plantegning.

Huset tænkes opført med facader i træ, dette er dog ikke endeligt fastlagt. Taget vil udføres med røde tegl med en hældning på 45 gr. som på eksisterende stuehus.

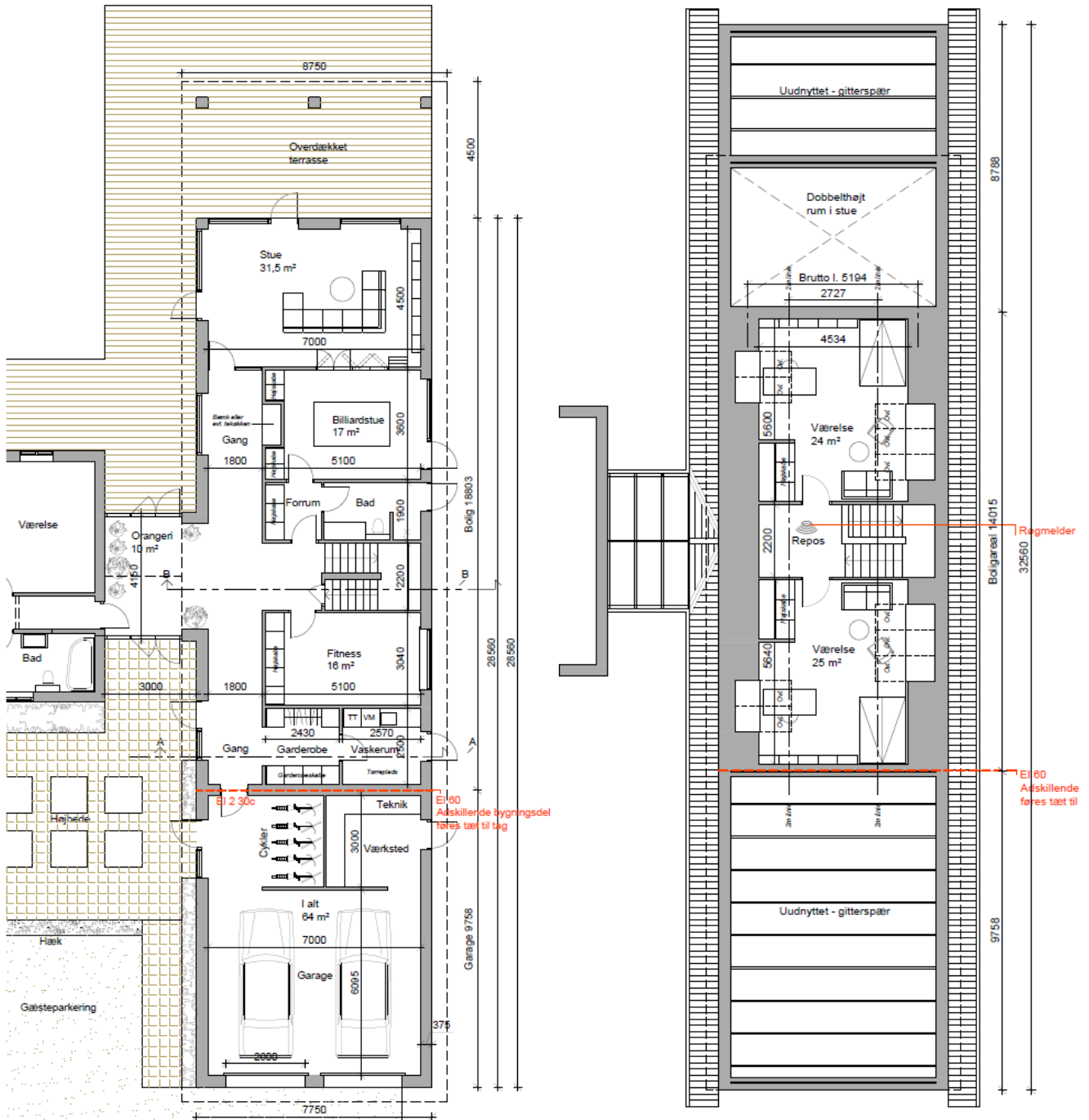
Tegninger af projektet fremgår på side 3-7:



Fremtidig situationsplan for ejendommen fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning over den nye bolig fra ansøgningsmaterialet.



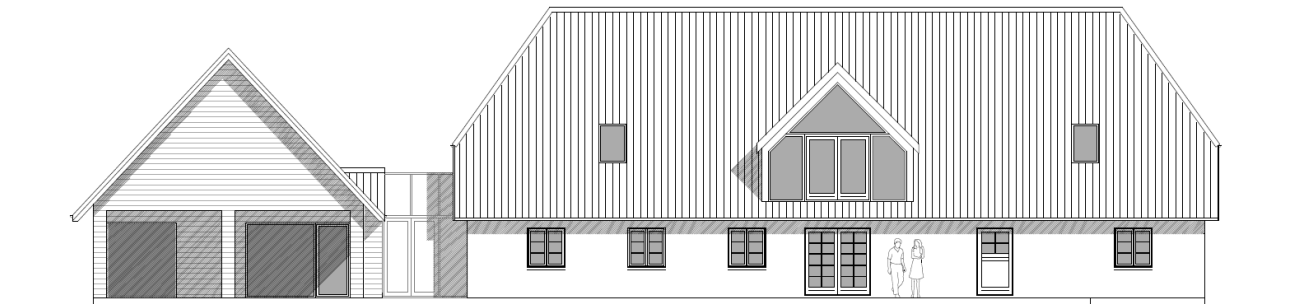
Plantegning over tilbygningens stue- og tagetage fra ansøgningsmaterialet.



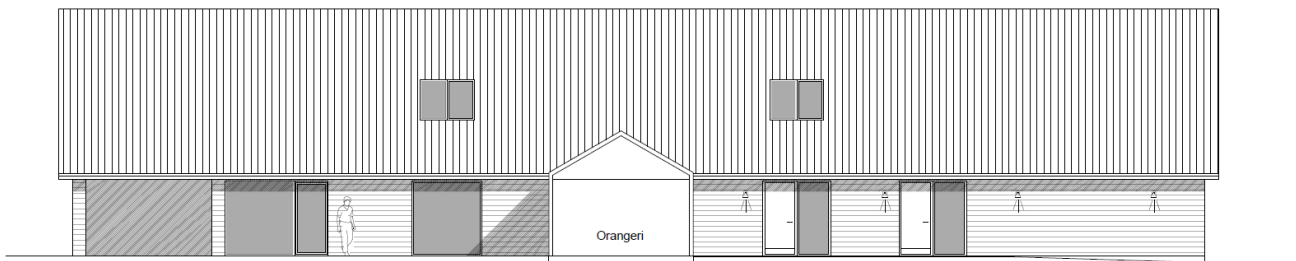
Indgangsfacade mod syd - Gårdsplads



Facade mod øst

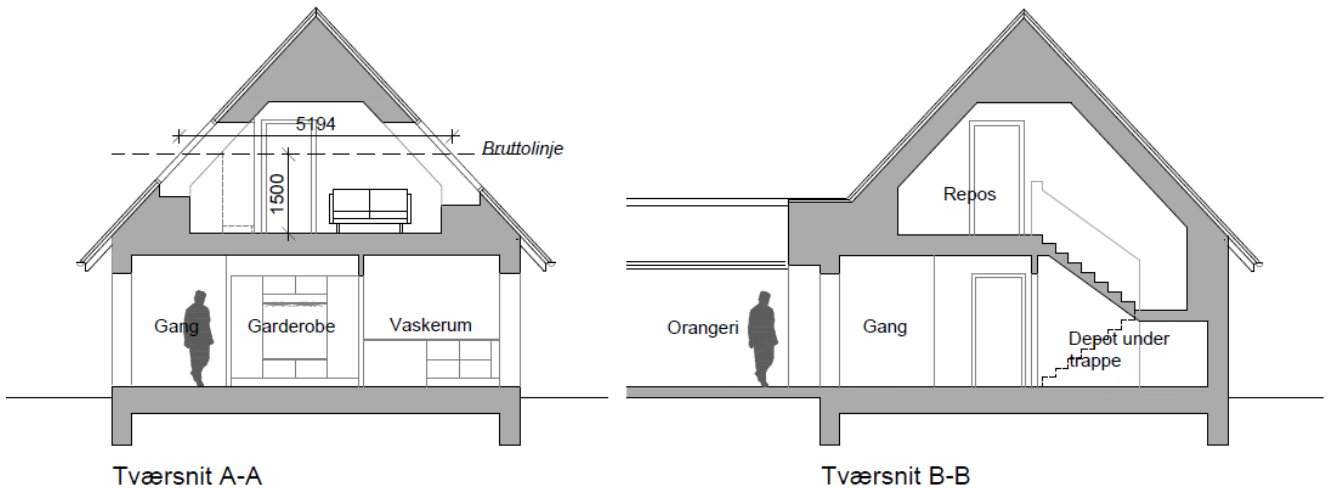


Havefacade mod nord



Facade mod vest

Facadetegninger af den nye bolig fra ansøgningsmaterialet.



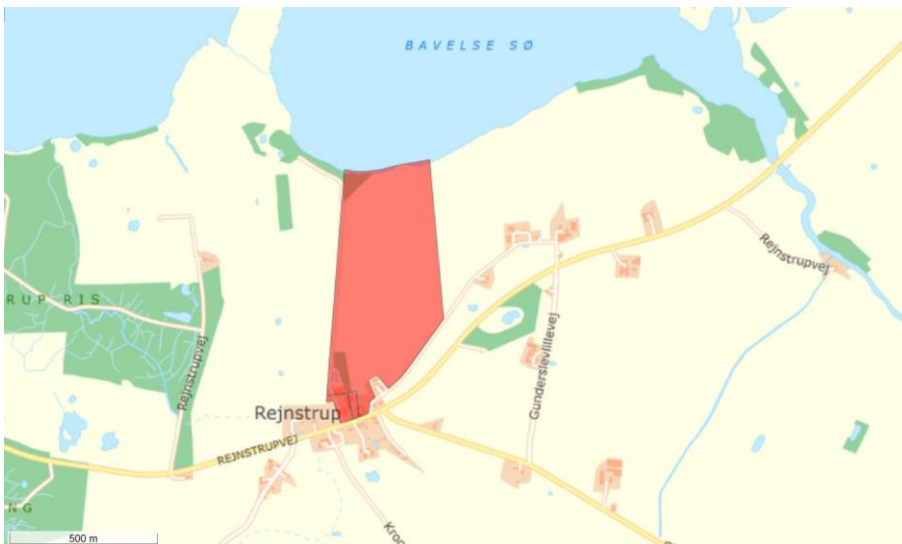
Snittegninger af tilbygningen fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Landbrugsejendommen Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg består af 3 matrikler, der tilsammen udgør et areal på næsten 25,5 ha. Matriklerne er som følger, hvoraf stuehuset ligger på de to sidstnævnte:

- 31d, Rejnstrup By, Gunderslev
- 39, Rejnstrup By, Gunderslev
- 4a, Rejnstrup By, Gunderslev

Ejendommen er beliggende i landzone, med bygningsanlægget placeret i landsbyen Rejnstrup og den nordlige del af ejendommen grænser op til Bavelse Sø. Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg er vist med rød figur.



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 11c, Tystrup, Vinstrup landbrugsområde, der er udpeget som bevaringsværdigt i kommunens landskabsanalyse, da det er et område med store landskabelige oplevelsesværdier, der er værd at bevare, samt et højt naturindhold.

Området er også udpeget i kommuneplanen som et Større sammenhængende landskab, der hænger sammen med skovområderne i Sorø og Slagelse. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Sørne Tystrup – Bavelse og deres omkringliggende arealer er udpeget som et værdifuldt geologisk område og et område med nationale geologiske interesser af Miljøstyrelsen. Indenfor disse arealer skal der tages særlige hensyn til geologien.

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.

Vi vurderer, at udvidelsen af stuehuset ikke har en negativ indvirkning på landskabsoplevelsen eller naturpotentialet, da det foregår på et areal ved et gårdanlæg, hvor der hidtil har stået bygninger i tilknytning til boligen. Ejendommens placering indenfor Rejnstrup's bymæssige bebyggelse samt tilbygningens placering tæt på Rejnstrupvej har også indgået i vurderingen.

Ejendommen er omfattet af en bufferzone for produktionsvirksomheder til behandling af ikke-farligt affald (u. 50 t/d). Retningslinjerne i kommuneplanen skal bl.a. sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom arealanvendelse, som f.eks. rekreative områder, boligområder, daginstitutioner og andre offentlige formål, og at der ikke udlægges arealer til støjende aktiviteter i nærheden af støjfølsomme arealanvendelser.



Bufferzonen er vist med rød skravering ud fra ejendommen Rejnstrupvej 15.



Eftersom bufferzonen er knyttet til Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg, og da der er tale om en udvidelse af ejendommens eksisterende bolig, har vi vurderet, at denne udpegning er underordnet.

Ejendommen er spildevandskloakeret og der er tinglyst en deklaration om pumpebrønde på ejendommens matr.nr. 4a, Rejnstrup By, Gunderslev. Pumpebrøndene med alt tilbehør skal henligge uforstyrret, og der skal uden forud meddelt varsel gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, NK-Spildevand A/S skønner det nødvendigt. Ledningsanlæg fra pumpebrønd til vejskel og/eller naboskel er privat ledningsanlæg. Den fremtidige vedligeholdelse af disse påhviler den til enhver tid værende ejer.

Pumpeledningen med spildevand er vist nedenfor:



Pumpeledningen med spildevand er vist med rød stiplede linje.

Natura 2000

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

Ejendommens stuehus er beliggende ca. 85 m 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 tilbygningen opføres på et areal, hvor der hidtil har været etableret bygninger.

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-plantarter, 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. På ejendommen er der også mulig forekomst af løvfrø.

Padder:

Både springfrø og spidssnudet frø yngler i vandhuller. Springfrø bevæger sig ofte langt fra ynglevandhullet mens spidssnudet frø gerne holder sig i nærheden af vandhullet. Springfrøer raster gerne i skovbryn, skove eller åbne græsmarker.

Stor vandsalamander yngler i mindre lysåbne fiskefrie vandhuller med rig undervandsvegetation. Stor vandsalamander bliver i vandhullerne i lang tid og raster derefter i nærliggende naturområder, skove og haver.

Løvfrø yngler i solrige vandhuller og vådområder med rent vand og uden fisk. De raster i solbeskinnede vegetation, så som levende hegn, skovbryn og haver. Løvfrø kan klatre i træer og kan vandre langt for at komme til dens ynglevandhul.

Vi vurderer, at tilbygningen ikke har en væsentlig indvirkning på padderne og deres levesteder, da den etableres ved et gårdanlæg, hvor der hidtil har stået bygninger i tilknytning til boligen.

Flagermus:

Flagermus lever typisk i skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Da der ikke fældes større, ældre og hule træer eller nedrives/ombygges bygninger med mistanke om flagermus i forbindelse med projektet, så vurderes det, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Vi gør dog opmærksom på, at 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.

Udslusning – eller forsigtig, delvis nedrivning – kan kun anvendes i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud.

Udslusning og nedrivning kan også ske i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Du kan læse mere om flagermus i huset her:

<https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>



Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger ca. 225 m Ø/NØ for nærmeste §3-beskyttede sø og en rørlagt vandløbstrækning samt ca. 15 km N for kysten ved Smålandsfarvandet.

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

Da der er tale om udvidelse af stuehuset med en tilbygning med omtrent samme tagfladeareal som den hidtidige længe, samtidig med at flere bygninger nedrives, er det vores vurdering, at der fremover ikke vil ske øget eller væsentlig ændring på afledningen af overfladevand fra ejendommen.

Ud fra de oplysninger vi har, vurderer kommunen således, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløb, vandhuller/søer eller kystvandet eller disses mulighed for at bevare og/eller opnå en god økologisk tilstand.

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

Det ansøgte ligger i et område med drikkevandsinteresser. Vi vurderer, at udvidelsen af stuehuset med en tilbygning på den ansøgte placering ikke forventes at ændre væsentligt på nedsivningen af vandet i området og hverken vil resultere i mindre grundvandsdannelse eller at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², herunder inddragelse af eksisterende bygningsarealer (planlovens § 36 stk. 1 nr. 10), kræver ikke landzonetilladelse jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling. Det gælder dog ikke ved boliger, der kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse (flexbolig).

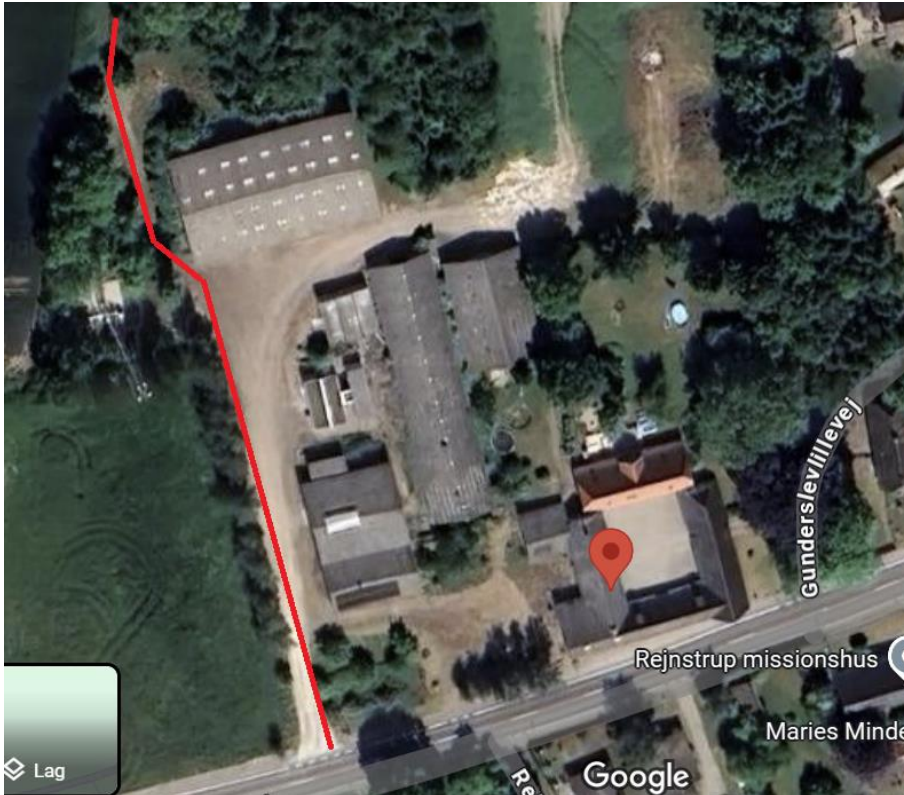
Der etableres også en integreret garage og overdækket terrasse under samme tag, hvilket medfører et tagfladeareal på over 500 m² for boligen og de integrerede sekundære arealer.

Næstved Kommune giver normalt landzonetilladelse til opførelse af udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til boligen.

Naboorientering

I den afholdte naboorientering har vi modtaget bemærkninger fra Gunderslevholm Gods angående adgangen til en jordvej/sti, som Rejnstrups beboere i dag benytter for at kunne komme ned til søen.

Ejeren af Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg har orienteret kommunen og Gunderslevholm om, at stien til Holmene opretholdes med offentlig adgang og ikke vil ændre sig med deres nye tilbygning.



Stien er indtegnet på luftfoto med rød streg på vestsiden af ejerens bygninger.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Tilbygning/udvidelse af boligen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Udvidelsen af stuehuset med integrerede sekundære arealer på under 150 m² ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Efter nedrivning af bygninger, som oplyst i ansøgningen, er der fortsat betydelige bygningsarealer på mere end 2.000 m² udover stuehuset på ejendommen. De resterende bygninger på ejendommen, som ikke nedrives, er registreret som erhvervsbygninger.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige og naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage, da tilbygningen etableres ved et gårdanlæg, hvor der hidtil har stået bygninger i tilknytning til boligen, og stuehuset vil fortsat være placeret i en bymæssig bebyggelse.
- Der er ikke nogen klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage i området og som det ansøgte projekt strider imod.



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

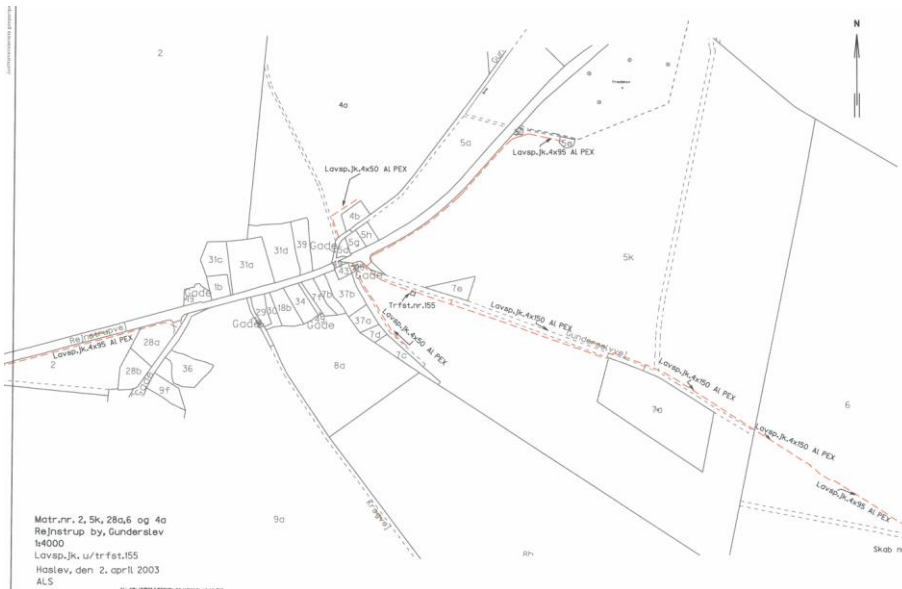
Under arbejdet

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

Tinglysninger:

Der er tinglyst en servitut om et 10 kV lavspændingsjordkabel på matr.nr. 4a, Rejnstrup By, Gunderslev:



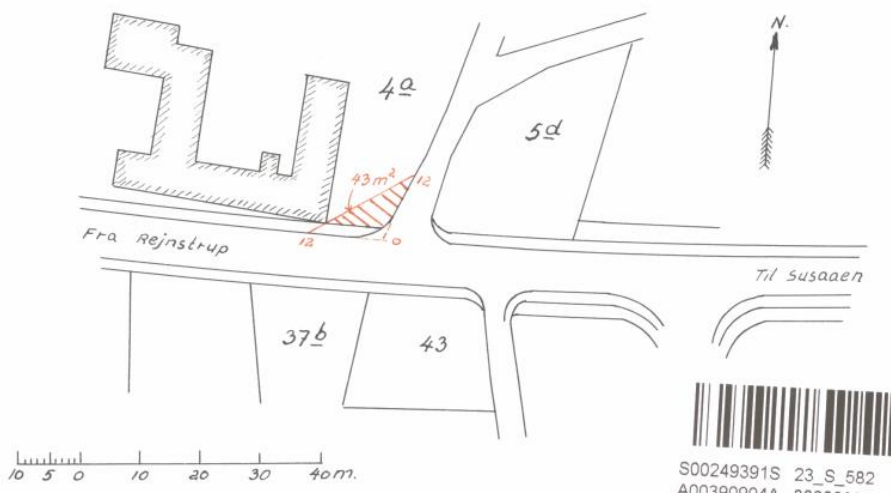
Kort med placering af kablet er angivet med rød stiplede linje.

SEAS Distribution A.m.b.A. er påtaleberettiget med hensyn til servituten. Det fremgår i den tinglyste servitut, at der ved andre arbejder i nærheden af kablet, f.eks. dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de



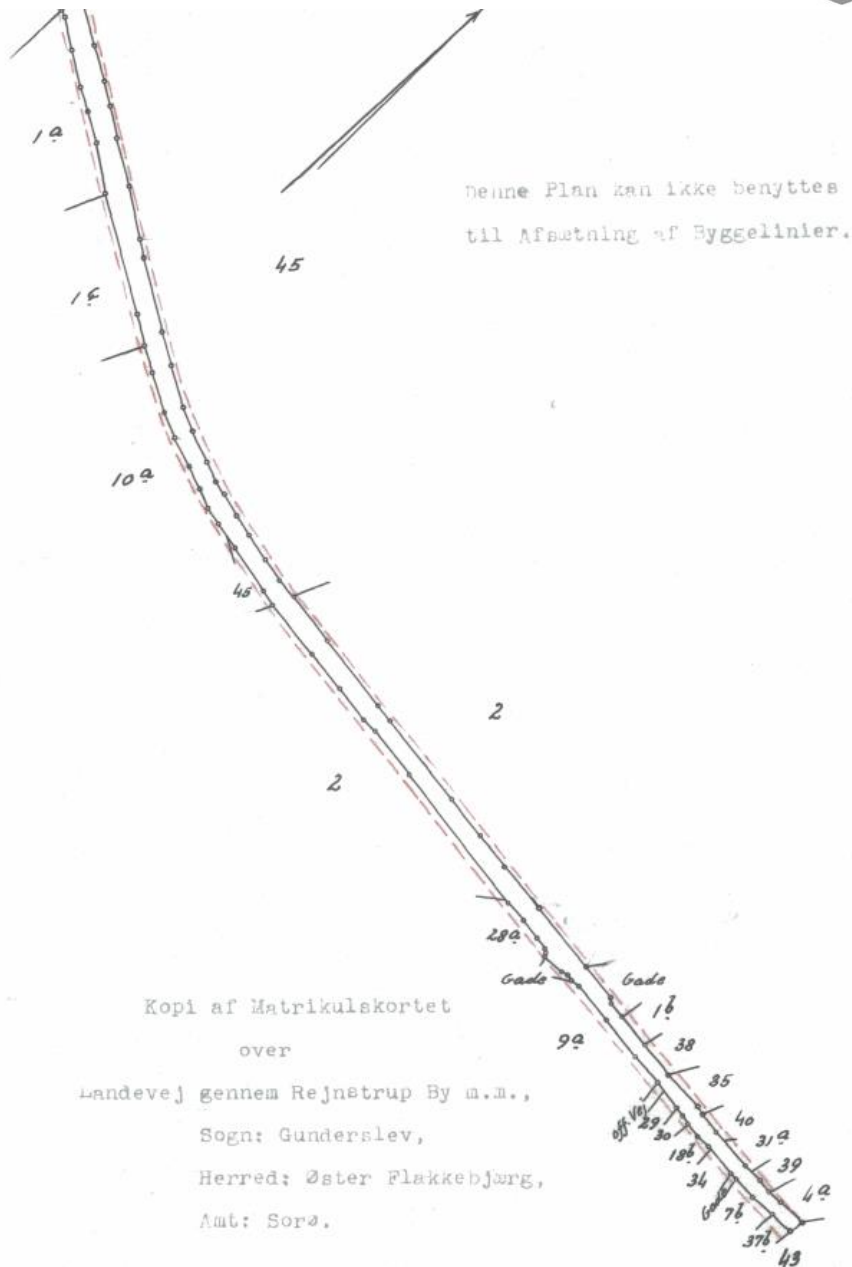
dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablet, skal anmeldelse om arbejdet foretages mindst 8 dage før dets påbegyndelse til SEAS Distribution A.m.b.A., eller den, til hvem SEAS Distribution A.m.b.A. eventuelt måtte overdrage sine rettigheder, der så for egen regning træffer de nødvendige foranstaltninger til sikring af kablet.

Der er tinglyst en servitut om et areal på 43 m² på matr.nr. 4a, Rejnstrup By, Gunderslev, som skal holdes fri for bebyggelse, bevoksning eller lignende, der når mere end 1 m op over vejbanens højde, idet arealet skal henligge til fri oversigt.



Kort med areal der skal friholdes, er angivet med rød skravering.

Der er tinglyst en vejbyggelinje for Rejnstrupvej, hvor der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midtlinje af mindre end 12 m:



Kor med vejbyggelinje er angivet med rød stiplede linje.

Hvor landeveje eller offentlige biveje udmunder i eller skærer bivejen bestemmes byggeafstanden af en skrålinje, som forbinder punkter på vejenes midtlinjer; disse punkter ligger langs landeveje i 35 meters afstand og langs biveje i 25 meters afstand fra skæringspunktet for vejenes midtlinjer.

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 28.03.2025**.

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
Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Lodsejer, Rejnstrupvej 15, 4250 Fuglebjerg
Gunderslev Holm Gods, Gundserlevvej 13, 4160 Herlufmagle
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