



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

## **Lovliggørende landzonetilladelse til sammenbygget sekundær bebyggelse på Rendebakken 1, 4160 Herlufmagle**

**Dato**  
14-11-2024

**Sagsnr.**  
24-024837

**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 i alt 144 m<sup>2</sup> sammenbygget, sekundær bebyggelse, bestående af en garage, carport, udhus og lade på matr.nr. 1n, Gelsted By, Herlufmagle, tilhørende ejendommen Rendebakken 1, 4160 Herlufmagle.

Den lovliggørende landzonetilladelse er meddelt under forudsætning af, at:

- De to fritliggende brændeskure på ejendommen nedtages i løbet af 2024-2025.

### **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 13.12.2024, 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. Byggeriet kan ikke betragtes som lovligt, før du har fået den. Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).



## Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi de sammenbyggede bygninger er etableret i tilknytning til énfamiliehuset og har et samlet areal på under 150 m<sup>2</sup>.

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 15.11.2024.

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 via [www.bygogmiljo.dk](http://www.bygogmiljo.dk) søgt om en tilbygning til eksisterende énfamiliehus på 7,15 m<sup>2</sup> i stueplan og 13 m<sup>2</sup> på 1 sal. Om- og tilbygning af helårshus kan jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, ske uden landzonetilladelse.

Du har dog flere sekundære bygninger på ejendommen, der er bygget sammen og kræver landzonetilladelse, da arealet overstiger 50 m<sup>2</sup>.

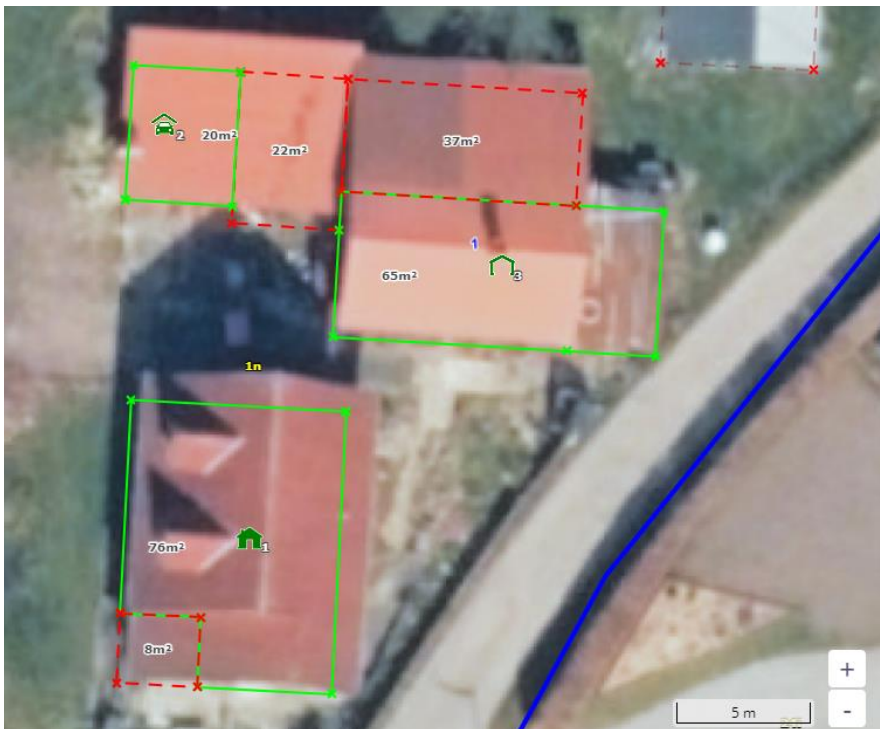
Der er tale om BBR-bygning 2, som er en garage på ca. 20 m<sup>2</sup> og BBR-bygning 3, som er et udhus på ca. 65 m<sup>2</sup>. Begge bygninger har i 2004 fået tilbygget integrerede, overdækkede arealer, hhv. en carport og en lade, på ca. 22 m<sup>2</sup> og 37 m<sup>2</sup>. Bygningerne inkl. tilbygninger fremstår i dag som en samlet bebyggelse på ca. 144 m<sup>2</sup>.

Du har oplyst, at du har yderligere 2 fritliggende brændeskure på ca. 1 m<sup>2</sup> og 60 m<sup>2</sup>, som nedtages i løbet af 2024-2025, jf. kortbilag på side 2.

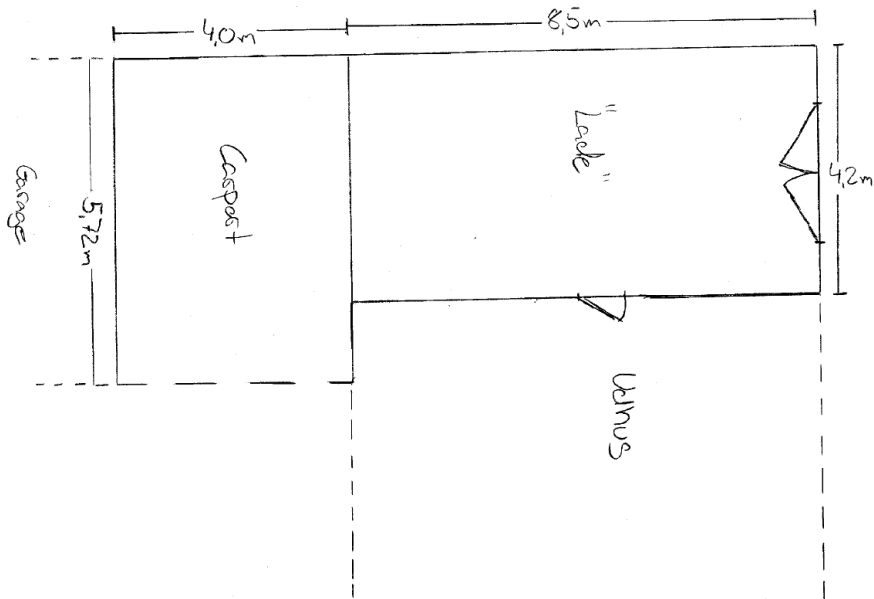
På de næste sider fremgår kortbilag samt billeder og tegninger fra ansøgningsmaterialet.



Helhedsplan fra ansøgningsmaterialet.



Oversigtskort udarbejdet af byggesagsbehandler.



Situationsplan over sekundær bebyggelse fra ansøgningsmaterialet.



Øverste to billeder viser bag- og forside af carport, nederste to billeder viser bag- og forside af lade. Alle fra ansøgningsmaterialet.



## Placering

Ejendommen Rendebakken 1, 4160 Herlufmagle, matr.nr. 1n, Gelsted By, Herlufmagle er jf. BBR registreret som et fritliggende enfamiliehus på en ca. 3.163 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, ca. 180 m sydøst for Gelsted.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



*Rendebakken 1, 4160 Herlufmagle er vist med rød figur sydøst for Gelsted.*

## Plangrundlag

Det ansøgte er placeret ca. 180 meter nord for Stenskov, der er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. 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.

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.

Området er også udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I disse områder kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da bebyggelsen ligger i tilknytning til ejendommens énfamiliehus.

## Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 730 m nordøst 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 grundet projektets karakter, placering og afstand.

#### 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. Der er bl.a. gjort fund af Brunflagermus og Dværgflagermus i Stenskov syd for ejendommen.

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 er blevet fældet træer eller nedrevet bygninger i forbindelse med projektet, så vurderes det, at det ansøgte ikke har haft eller vil have 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 det ansøgte.

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

Vi vurderer, at det ansøgte ikke har haft eller vil have en væsentlig påvirkning på hverken padder eller markfirben, grundet den sekundære bebyggelses placering.

#### Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger mere end 10 km fra kysten.

Der er ca. 265 m til den nærmeste sø og 290 m til nærmeste vandløb mod vest, T.T.Skåremosegrøft, som er rørlagt. Vandløbet løber sammen med Skåremosegrøft, 12, som har en C-målsætning og er en del af Smålandsfarvandets hovedopland.

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

Vi vurderer, at der ikke ændres væsentligt på afledningen af overfladevandet i området, som følge af det ansøgte.



Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet/søen/kystvandet væsentligt – eller dets 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.

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området 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 m<sup>2</sup>, i tilknytning til enfamiliehuse.

### Naboorientering

Der er ca. 30 m fra det ansøgte til nærmeste nabobeboelse på den anden side af vejen Rendebakken. Vi har derfor vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og har udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

### **Vores vurdering**

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Sekundær bebyggelse i umiddelbar tilknytning til enfamiliehuse er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Den sekundære bebyggelse på ejendommen vil – når de fritliggende brændeskure nedrives – samlet set være under 150 m<sup>2</sup> og vil dermed ligge inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Der er ikke udpeget nogen landskabelige, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn i området, som lovliggørelse af bygningerne vurderes at være i strid med.

### **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://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 Næstveds Hus: [www.naevneneshus.dk](http://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 13.12.2024**.

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](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)

Næstved Museum, [naestved@museerne.dk](mailto:naestved@museerne.dk)

Friluftsrådet, [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, Næstved Kommune, [naestved@friluftsradet.dk](mailto:naestved@friluftsradet.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, [naestved@dof.dk](mailto:naestved@dof.dk)