



Mølbak Landinspektører A/S
Sct. Peders Kirkeplads 9
4700 Næstved
Att.: Rasmus Bay

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
12-12-2024

Sagsnr.
24-024794

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til udstykning af 3 helårsbyggegrunde fra ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved

Kære Rasmus Bay

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til udstykning af 3 nye helårsbyggegrunde på hhv. ca. 1292 m², ca. 1181 m² og ca. 1195 m² fra ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved, matr. nr. 11a, Næstelsø By, Næstelsø, som ansøgt.

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 11. januar 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.

Du skal være opmærksom på, at overkørsel til de enkelte nye grunde kræver særskilt tilladelse fra vejmyndigheden, som søges via kommunens digitale selvbetjeningsløsning.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi grundene, der ønskes udstykket, ligger indenfor rammerne af den i kommuneplanen afgrænsede landsby Næstelsø.

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 fredag den 13. december 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

Ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved, ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

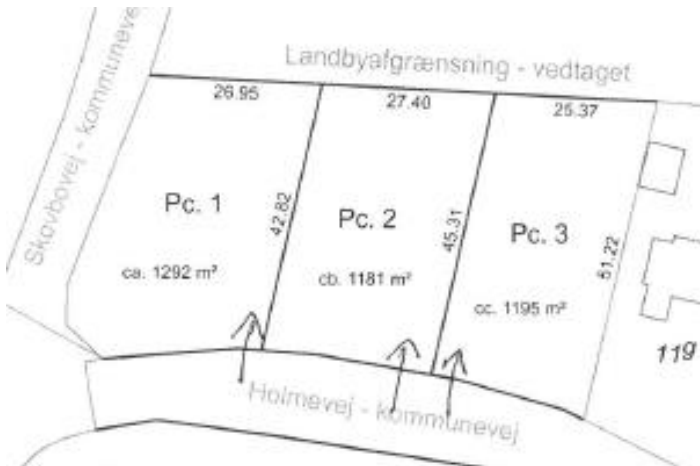
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved, søgt om landzonetilladelse til at udstykke 3 nye helårsbyggegrunde som vist på oversigtskort herunder:



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. De nye byggegrunde (parceller), der ønskes udstykket, er markeret med blå streg. Eks. bebyggelse er vist med rød streg.



Placering af overkørsler til nye helårsbyggegrunde fra Holmevej som vist i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen og dens placering

Ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved, matr. nr. 11a m.fl. Næstelsø By, Næstelsø, er jf. BBR registreret som en ca. 24,7 ha stor landbrugsejendom, der ligger i landzone ca. 6 km SØ for Næstved.

Ejendommens og den ansøgtes omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kortbilag:



Ejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved (grøn skravering) og arealet, der ønskes udstykket, vist som rød firkant.



Næstelsø er defineret og afgrænset som en landsby i Næstved Kommunes kommuneplan. De hidtidige bebyggelsesarealer på Holmevej24 og arealet, der ønskes udstykket, ligger indenfor landsbyafgrænsningen, mens resten af ejendommens jordtilliggende planmæssigt set ligger frit i det åbne land.

Området omkring Næstelsø er i kommuneplanen udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegingen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Knapt halvdelen af det areal, der ønskes udstykket, er dog omfattet af udpegingen Bevaringsværdigt landskab, der findes nord for landsbyen. Formålet med denne udpeging er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Næstelsø er også udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 18: Historisk tid – Landsbyer - Næstelsø. Landsbyen hører til blandt områdets ældste bebyggelser og ligger i det kuperede terræn lidt nord for Mogenstrup Ås. Mod vest afgrænses landsbyen af en gravhøj, mens den mod øst afgrænses af kirken og kirkegården.



Næstelsø landsby, afgrænset i kommuneplanen (turkis skravering) og udpeget som Bevaringsværdigt kulturmiljø (pink skravering), her vist på topografisk kort. Arealet, der ønskes udstykket til 3 nye byggegrunde er markeret med rødt. Udpegingen Bevaringsværdigt landskab er vist med grøn skravering, Næstelsø Kirke er angivet med + og 300 meter kirkebyggelinjen er vist med rosa skravering.

Pga. sin lange historik med formodet bebyggelseskontinuitet fra ca. år 0 til nutid er landsbyen med nærmeste omgivelser udpeget som Kulturarvsareal af national betydning, og der er umiddelbart omkring landsbyen undersøgt hustomter og bopladsspor samt gjort fund af grave og smykker m.m. fra jernalderen.



I dag er det særligt kirkeområdet med den gamle præstegård, gadekær og store træer, der fremstår særlig markant, men også gårdene omkring gadekæret i vest danner et typisk landsbymiljø. Landsbyen præges i øvrigt af flere gamle skoler og institutioner, og kulturmiljøet fremstår velbevaret.

Landsbymiljøet er sårbart over for strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser. Bygningerne er sårbare over for funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser, f.eks. i forbindelse med nybyggeri. Kulturmiljøet er især sårbart over for drastiske ændringer af miljøet omkring kirken.

Med sin beliggenhed ca. 250 meter NNØ for Næstelsø Kirke er arealet, der ønskes udstykket, omfattet af kirkebyggelinjen. Kirkebyggelinjen er ikke til hinder for udstykning eller opførelse af ny bebyggelse, men der må ikke uden dispensation opføres byggeri med en højde over 8,5 meter indenfor en afstand på 300 meter fra kirken.

Kommunen vurderer samlet set, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, idet udstykningerne sker indenfor den afgrænsning af landsbyen, som er defineret i kommuneplanen.

Det er dog så vidt kommunen kan vurdere vigtigt, at der inden byggemodning og øvrige anlægsarbejder på grundene gennemføres en arkæologisk forundersøgelse af arealet ved museet.

Natura 2000

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

Den ansøgte udstykning ligger ca. 6,7 km syd for arealer omkring Porsmose, og ca. 6,5 km øst for Rådmandshaven midt i Næstved, der begge indgår i Natura 2000-område N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Ligeledes ligger arealet ca. 6,7 km NNØ for arealer omkring Dybsø Fjord, der indgår i Natura 2000-området N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. afstanden til Natura 2000-områder ikke væsentligt vil påvirke arter eller levesteder, omfattet af udpegningsgrundlaget i disse Natura 2000-områder, væsentligt.

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.



På det aktuelle areal er der registreret mulig forekomst af arten markfirben på baggrund af markfirbens populationsnetværk i området. Lysåbne, solvendte arealer med tørre, veldrænedede, løse jordtyper er velegnede som yngle-, raste- og levesteder for markfirben.

Arealet, der søges udstykket til ny bebyggelse, har hidtil fremstået som et areal med klippet græs/græsplæne. Vi vurderer konkret, at arealet ikke er umiddelbart egnet som levested for firben, og at det ansøgte derfor ikke påvirker eksisterende levesteder for markfirben.

Udstykning og fremtidigt byggeri vurderes ikke i sig selv at være til hinder for udvikling af leve-, yngle- og rastesteder for markfirben og heller ikke en hindring for opretholdelsen af den økologiske funktionalitet af levesteder for markfirben.



Arealet, der ønskes udstykket til 3 nye byggegrunde, fremstår i dag som et areal med klippet græs/græsplæne og ikke umiddelbart egnet som levested for beskyttede dyrearter. Cowi gadefoto maj 2022.

Udover markfirben er der i hele kommunen i øvrigt 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.

Udstykningen af nye byggegrunde medfører ikke fældning af træer eller nedrivning af bygninger, så det er vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Den ansøgte udstykning vil som ovenfor beskrevet ske på et areal, der hidtil har henligget som klippet græs, og som ligger ca. 250 meter øst for og ca. 300 meter sydvest for nærmeste søer/vandhuller, omgivet af markarealer under omdrift. Da udstykningen og kommende byggeri ikke direkte berører eller påvirker vandhuller eller vådområder, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



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.

De nye byggegrunde ligger mere end 6 km fra kysten, ca. 1,5 km fra nærmeste vandløb øst for byen og ca. 250 meter fra nærmeste NBL § 3-beskyttede sø/vandhul.

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser – OD-område – Ingen GKO-kortlægning. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Næstelsø er offentligt kloakeret via Næstved Centralrenseanlæg, og arealet, der ønskes udstykket, er planlagt kloakopland, som umiddelbart vil kunne tilsluttes fælleskloakeringen.

Ud fra de oplysninger, vi har, er det derfor vores vurdering, at udstykning af 3 nye byggegrunde ikke væsentligt ændrer på nedsivningen eller afstrømning af overfladevand, og at det ansøgte ikke vil påvirke hverken vandløb, søer, kystvande eller grundvand.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt kun tilladelse til udstykning i særlige tilfælde, normalt indenfor de landsbyer, som er afgrænsede i kommuneplanen.

Udstykning til opførelse af en ny bolig kan som udgangspunkt kun ske, hvis der er tale om huludfyldning eller afrunding af en landsby, og under forudsætning af, at landsbyens kulturhistoriske fortælleverdier ikke forringes.

Naboorientering

I forbindelse med landzonesagsbehandlingen har vi orienteret ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme om den ansøgte udstykning.

Nærmeste naboer har indsendt bemærkninger til det ansøgte. Naboerne finder det sikkerhedsmæssigt og trafikalt uforsvarligt at udstykke de tre grunde, hvis indkørslerne skal ske direkte fra Holmevej, idet de i så fald efter naboernes vurdering vil blive etableret meget tæt på et sving med dårlige oversigtsforhold, hvor Holmevej fletter sammen med Skovbovej i et 90 graders sving.

Naboerne foreslår, at de tre grunde i stedet får ind- og udkørsel til Skovbovej via en ny fælles vej placeret bag (nord for) grundene.

Åben Land-gruppen har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen foretaget intern høring af kommunens vejafdeling. Vejmyndigheden finder ingen problemer med at give tilladelse til 3 nye adgangsveje til grundene, eftersom det pågældende område i forvejen er et bebygget område.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Udstykningen af byggegrunde fra landbrugsejendommen Holmevej 24, 4700 Næstved, sker på et 3668 m² stort areal i landsbyen, der hidtil har ligget ubenyttet hen som klippet græs/græsplæne, og som pga. sin beliggenhed og afgrænsning af læhegnsplantning ikke forekommer umiddelbart egnet til at indgå i omdriftsarealer af større omfang. Det ansøgte vurderes dermed ikke at være i strid med overordnede jordbrugsmæssige interesser.
- Udstykningen af de tre nye byggegrunde sker på et areal, der ligger indenfor kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Næstelsø. Udstykning af grundene med henblik på fremtidig helårsbeboelse vil sikre fortsat liv i landsbyen og er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og samtidig skabe vækst og udvikling i hele landet.
- Den ansøgte udstykning af 3 byggegrunde sker som en afrunding af landsbyen Næstelsø og er dermed i overensstemmelse med det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Udstykningen og den forventede opførelse af nye helårshuse kan ske uden at påvirke landsby-kulturmiljøets kulturhistoriske fortælle værdi, idet det ansøgte efter vores vurdering ikke vil påvirke oplevelsen af de bærende kulturhistoriske elementer i landsbyen: rundhøjen, kirken og kirkeomgivelserne, gadekæret og skolemiljøerne.
- Udstykningen af byggegrundene kan ske uden strukturelle ændringer af det oprindelige vejforløb i landsbyen og etablering af nye overkørsler til grunden fra Holmevej vurderes at være trafikikkerhedsmæssigt forsvarligt.
- Næstelsø er fælleskloakeret og netop det areal, der ønskes udstykket, er udpeget som planlagt kloakopland.
- Udstykningen vurderes ikke at stride imod øvrige landskabelige, miljø- og naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage, herunder hensynet til Bilag IV-arter, Natura 2000, grundvand og vandrecipienter.
- Den ansøgte udstykning og kommende helårsbebyggelse vurderes ikke at kunne give anledning til væsentlige, direkte nabogener.



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 anlægsarbejde ifm. byggemodning igangsættes, hvilket vi i dette tilfælde særligt vil anbefale, da arealet er udpeget som Kulturarvsareal af national betydning med stor chance for at støde på arkæologiske fund. 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 regler, ud over planlovens § 35, stk. 1, som er 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 10. januar 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

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder



Kopi er sendt til:

Naboer, der har indgivet kommentarer

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