



Til Skel.dk Landinspektør A/S
Att.: Kerstin Fisker

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 udstykning af to arealer til pumpestationer fra matr. nr. 6a og 6h, Skafterup By, Fyrendal, tilhørende ejendommen Skafterupvej 23, 4262 Sandved

Dato
24.07.2024

Sagsnr.
24-009133
24-009122

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Kære ansøger

Vi skriver til jer, for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til, fra landbrugsejendommen Skafterupvej 23, 4262 Sandved, matr. nr. 6a og 6h., Skafterup By, Fyrendal, at udstykke to arealer på hhv. 64 m² og 91 m² til teknisk anlæg til offentligt spildevandsanlæg.

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 22.08.2024, 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi udstykning af tekniske anlæg til brug for spildevandshåndtering ligger indenfor rammerne af, hvad vi normalt giver landzonetilladelse til, og fordi det ansøgte ikke er i strid med planlægningen for området eller andre interesser.

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> torsdag den 25.07.2024.

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 og at bevare natur, klima og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

I har på vegne af NK Spildevand A/S søgt om landzonetilladelse til at udstykke 2 pumpestationer i Skafterup-området samt til at ændre arealanvendelsen på de nye matrikler til offentligt spildevandsanlæg.

I oplyser, at NK Spildevand A/S har indgået aftale med ejer af:

- matr.nr. 6a Skafterup By, Fyrendal om erhvervelse af delnr. 2 på 64 m².
- matr.nr. 6h Skafterup By, Fyrendal om erhvervelse af delnr. 4 på 91 m² heraf vej 24 m².

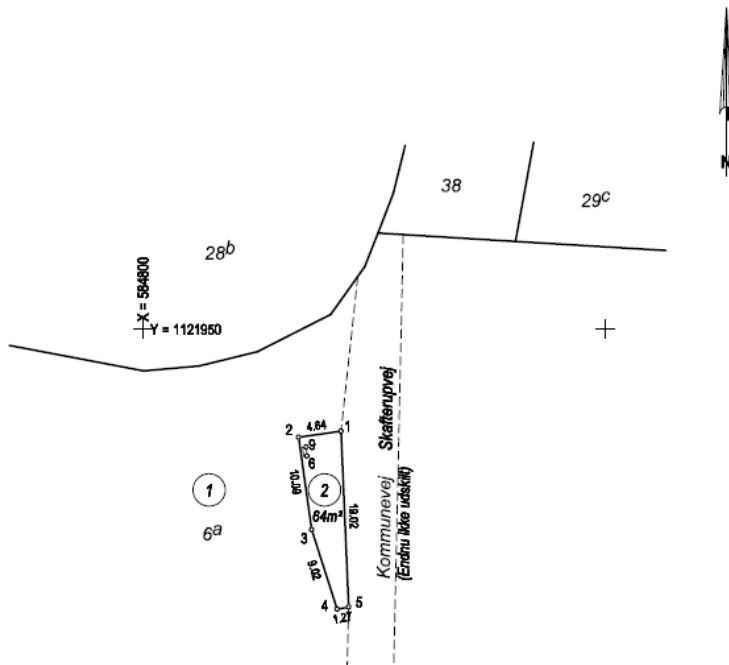
Både matrikel nr. 6a og 6h tilhører ejer af Skafterupevej 23, 4262 Sandved. Udstykningen på matrikel nr. 6h vil også inddrage et areal af vejen på matrikel nr. 38, som er gadejord.

I oplyser, at spildevandsanlægget er etableret i overensstemmelse med Næstved Kommunes Spildevandsplan og at de nye pumpestationer skal sikre ejendommene i områdets afledning af spildevand.

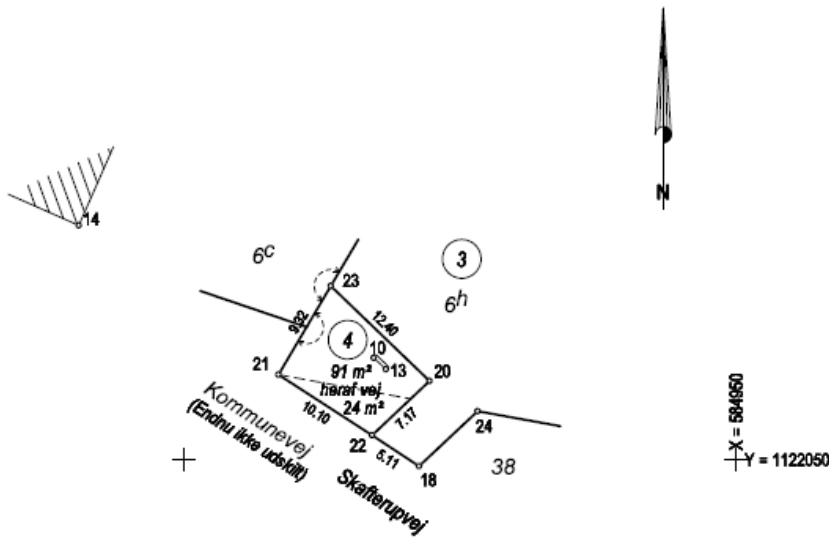


Skel:dk
landinspektører

Samlet målebladskort fra ansøgningsmaterialet.



Udstykning på matrikel 6a, Skafterup By, Fyrendal fra ansøgningsmaterialet.

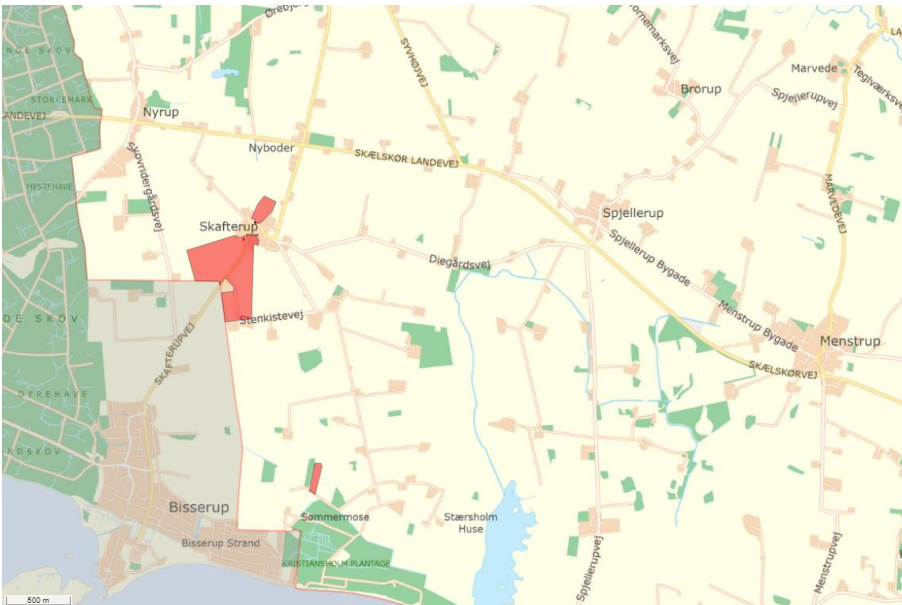


Udstykning på matrikel 6h og 38, Skafterup By, Fyrendal fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Landbrugsejendommen Skafterupvej 23, 4262 Sandved, består af 4 matrikler, der tilsammen har et areal på ca. 26,51 ha, beliggende i landzone. Ejendommens bebyggelse ligger i landsbyen Skafterup, ca. 4,5 km vest for landsbyen Menstrup.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Matrikler tilhørende ejendommen Skafterupvej 23, 4262 Sandved vist med rød.



Plangrundlag

I kommuneplanen er området, matrikel nr. 6h ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

I kommuneplanen er området, matrikel nr. 6a ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Matriklen ligger indenfor et område, som i Næstved Kommunes landskabsanalyse betegnes som Delområde 10b, Nyrup og Fyrendal Hovedgård, der betegnes som et velbevaret herregårdslandskab med fine landskabsrum.

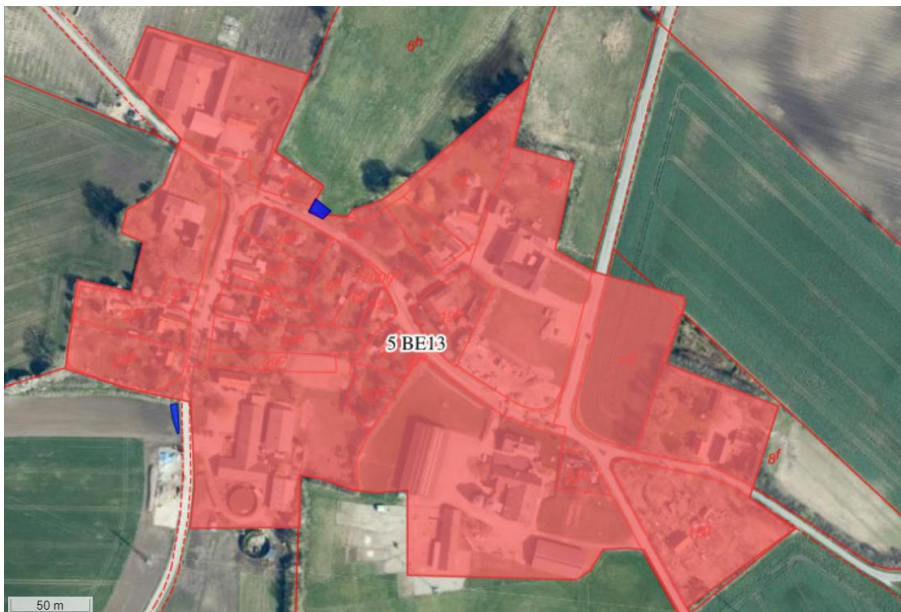
For udstykningen på matrikel nr. 6a er der også registreret markdræn.

I kommeplanen er området, begge matrikler ligger i, udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 22 Skafterup – Stjerneudskiftet fortelandsby. Kulturmiljøet er velbevaret med tydeligt stjerneudskiftede ejerlav. Landsbyen er sårbar over for strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser. Landsbyens gårde og huse er sårbare over for funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

Hele ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

Hele ejendommen ligger indenfor et udpeget område med drikkevandsinteresser, og størstedelen af Skafterup er registreret som et planlagt kloakopland.

For Skafterup gælder der også Kommuneplanramme 5 BE13 - Landsbyafgrænsning Skafterup:



Kommuneplanramme vist med lyserød markering. Arealer til udstykning vist med blå markering.



I kommuneplanrammen er den specifikke anvendelse angivet til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde.

Skafterup er også omfattet af Lokalplan 514 Bevarende lokalplan for Skafterup samt lokalplan for institution på Kristiansholmsvej 4. Udstykningen på matrikel nr. 6a grænser op til, men ligger uden for landsbyafgrænsningen og det lokalplanlagte område, mens udstykningen på matrikel nr. 6h og 38 ligger delvist inden for landsbyafgrænsningen og det lokalplanlagte område. De vurderes begge ikke at være i strid med lokalplanen for området.



Lokalplan vist med grå markering. Arealer til udstykning vist med blå markering.

Kommunen vurderer samlet, at det ansøgte ikke er i strid med de ovennævnte udpegninger.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 2,5 km nord fra det nærmeste Natura 2000-område, N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø. Det indeholder habitatområde N143 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø og fuglebeskyttelsesområde N96 Farvandet mellem Skælskør Fjord og Glænø.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, grundet afstand og da udstykningerne foretages ved vejareal i landsbyen Skafterup.

Bilag IV-arter

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.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Levesteder for flagermus er 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.

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

Vi vurderer, det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte bilag IV-arter, da der er tale om en matrikulær og minimal fysisk ændring som følge af udstykning af pumpestationerne.

Landzonepraksis

Da det primære formål med landzonebestemmelserne er at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse, gives der kun i særlige tilfælde tilladelse til udstykning.

Vi giver dog, jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, normalt tilladelse til udstykning af tekniske anlæg i det åbne land.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da der er tale om en mindre arealændring, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- De ansøgte udstykninger strider ikke imod formålet med planlovens landzonebestemmelser, da arealerne er små og ligger i tilknytning til vejareal og påvirker derfor ikke væsentligt de jordbrugsmæssige interesser.
- Udstykning af tekniske anlæg til brug for spildevandshåndtering ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte strider ikke imod Kulturmiljø nr. 22 Skafterup – Stjerneudskiftet fortelandsby, da arealerne er små og ikke væsentligt påvirker strukturen og formen på landsbyen. Hverken gårde eller huse vurderes at blive påvirket af udstykningerne. Udstykningerne strider derfor ikke imod de kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.



- Udstykningen på matrikel nr. 6a strider ikke imod Delområde 10b, Nyrup og Fyrendal Hovedgård, udpeget som bevaringsværdigt landskab, da arealerne ligger i tilknytning til et vejareal i Skafterup. Udstykningerne strider derfor ikke imod de landskabelige interesser, som byrådet skal varetage.
- Det ansøgte strider ikke imod de naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage, da der er tale om en matrikulær og minimal fysisk ændring som følge af udstykning af pumpestationerne.
- De ansøgte udstykninger vurderes ikke at påvirke naboer i området.
- Udstykningerne til pumpestationer er i tråd med Næstved Kommunes Spildevandsplan og er ikke i strid med planlægningen for området eller andre interesser.



Udstykningsareal på matrikel 6a, Skafterup By, Fyrendal. COWI gadefoto 2022.



Udstykningsareal på matrikel 6h og 38, Skafterup By, Fyrendal. COWI gadefoto 2022.



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 §§ 25 og 27.

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 22.08.2024**.

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
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