



Til ansøger

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
09-09-2024

Sagsnr.
24-012357

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Landzonetilladelse til at opføre en garage- og udhusbygning på 147 m² på Skovmøllevej 22, 4700 Næstved

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 opføre en garage- og udhusbygning på 147 m² på matr.nr. 6r, Myrup By, V. Egesborg beliggende Skovmøllevej 22, 4700 Næstved.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- der ikke etableres køkken i garage- og udhusbygningen, da denne med et køkken vil få karakter af en selvstændig boligenhed.
- der med etablering af garage- og udhusbygningen ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.

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 8. oktober 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, og du må ikke gå i gang, før du har fået den. Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på www.byggomiljoe.dk.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi garage- og udhusbygningen er søgt opført til en anvendelse som sekundært bygningsareal til boligen, og fordi det som del af ansøgningsgrundlaget er oplyst, at der fjernes sekundære bygningsarealer, sådan at der med etablering af garage- og udhusbygningen ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen

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> den 10.09.2024.

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

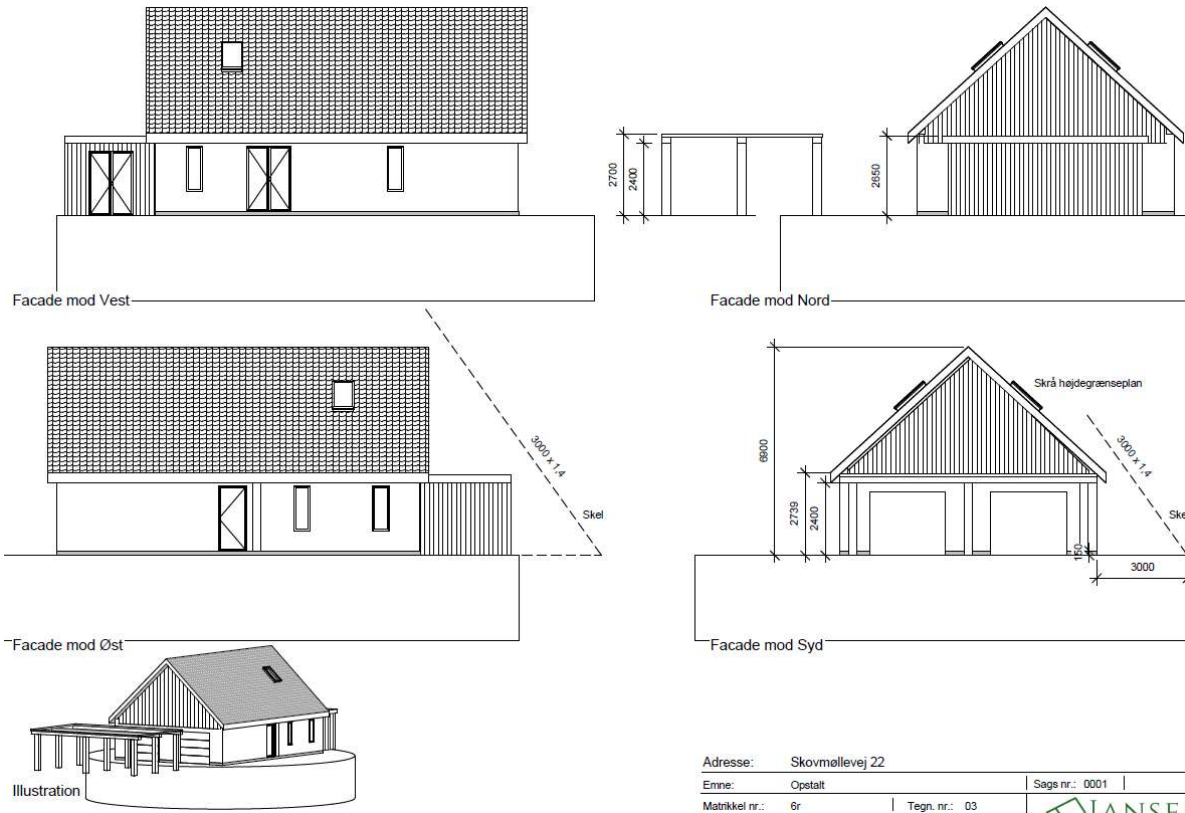
Redegørelse for sagen

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

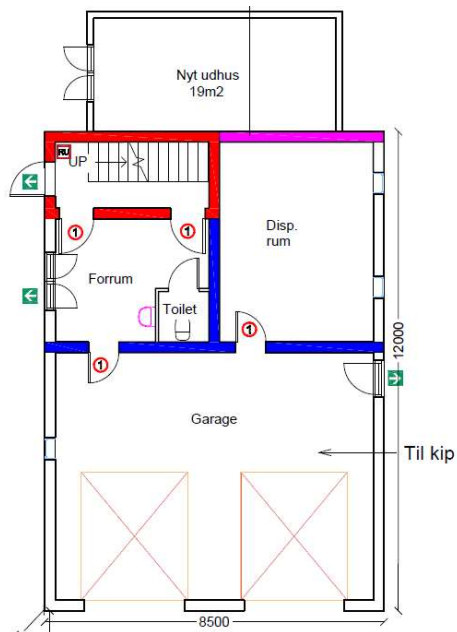
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

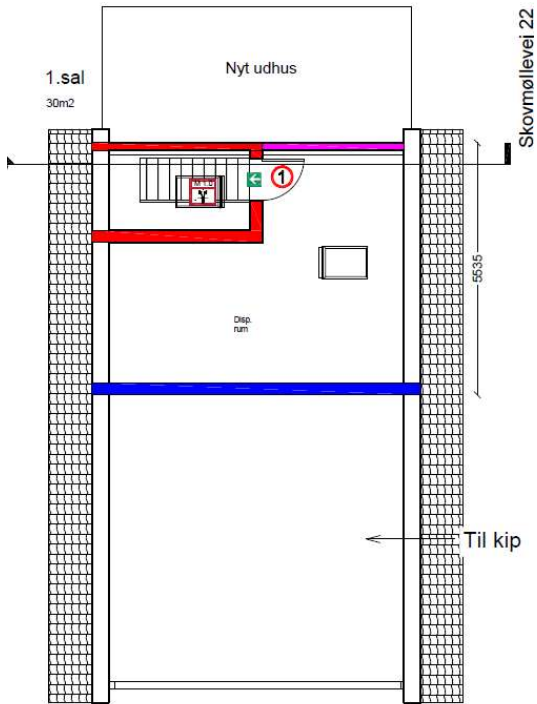
Du har på vegne af lodsejer søgt om at opføre en garage- og udhusbygning i 1,5 plan på 147 m² foruden kælder på 47 m². Ydervægge består af letbeton og taget dækkes med metalplader.



Facadetegninger fra ansøgningsmaterialet. En carport er indtegnet foran portene ind til garagen i dennes sydlige gavl. Carporten er trukket ud af projektet.



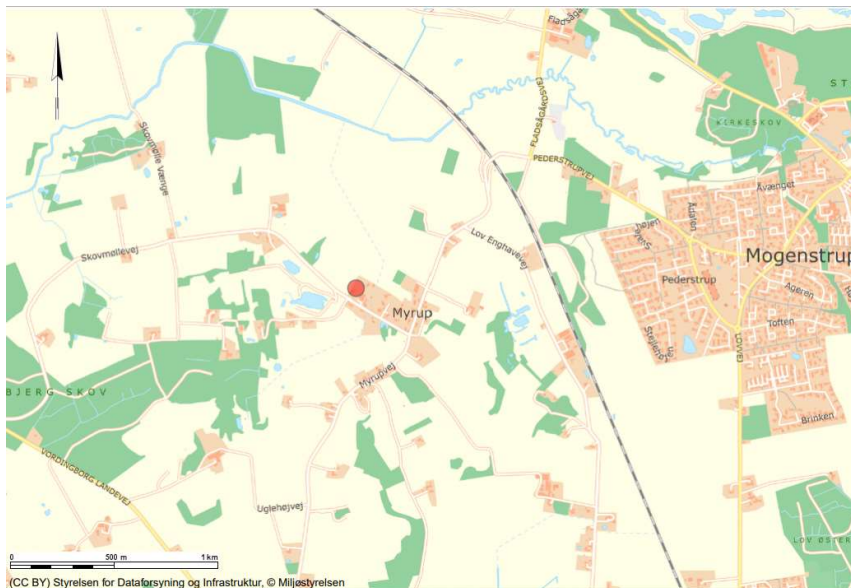
Stueetagen fra ansøgningsmaterialet. Udhus-delen er "kun" 15 m² jf. situationsplan fra ansøgningen.



Garagebygningens 1. sal.

Placering

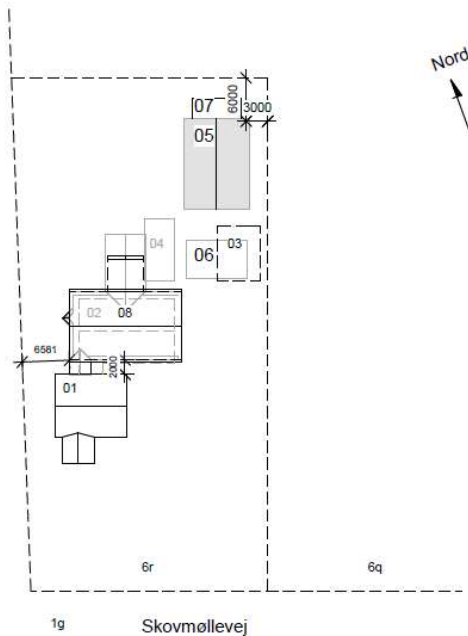
Ejendommen er beliggende som en del af en lille bebyggelse "Myrup" ca. 1 km vest for Mogenstrup. Ejendommen er på 2.500 m² og jævnfør BBR bygning nr. 1 registreret med et énfamiliehus på 156 m².



På ovenstående oversigtskort er ejendommens Skovmøllevej 22,4700 Næstved markeret med en rød cirkel.



På overstående luftfoto fra 2023 er ansøgte garage- og udhusbygningens omtrentlige placering markeret med en rød cirkel. Sydvest for ejendommen ses en del af en sø beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Den blå line markerer det omtrentlige forløb af et målsat rørlagt vandløb (en sidegren til Fladså), mens den røde linje her markerer offentligt rørlagt vandløb, hvor vandløbet efter kommunens vurdering reelt er placeret, mellem matr. 6q, 1e, 3e og 3c på den ene side og 6d, 6k, 6i, 6h, 6o, 7000f og 6b på den anden.



MATRIKEL 6R: 2500M²

EKSISTERENDE

01 BOLIG: 156M²
02 UDHUS: - NEDRIVES -178M²

02 BOLIG: - NEDRIVES -29M²

03 CARPORT: NEDRIVES/OMBYGGES -36M²

04 UDHUS NEDRIVES 24M²

NY BYGNING:

05 GARAGEBYGNING 102M²
KæLDER 47M²
1. SAL 30M²

06 CARPORT 38M²

07 UDHUS 15M²

08 BOLIG 180M²

09 OVERDÆKKET TERRASSE 15M²

BRUTTOAREAL: 536M²
FRADRAG JF. BR18: -50M²

VæGTET BRUTTOAREAL: 486M²

BEBYGGELSESPROCENT: 19,44%

Situationsplan fra ansøgningen. Den ansøgte garage- og udhusbygning ses øverst mod nordøst på tegningen angivet som bygning 05 og 07.

Tilbygningen angivet som 08 til den eksisterende bolig (01) er en del af det ansøgte projekt, men tilbygning er ikke en del af nærværende afgørelse.



Sekundære bygningsarealer

Eksisterende sekundære bygningsarealer på ejendommen udgøres af: BBR nr. 2 (02 på tegningen) er registreret som et udhusareal på 123 m². BBR nr. 3 (03 på tegningen) er en carport på 36 m². BBR nr. 4 (04 på tegningen) er et udhus på 24 m². I alt 183 m².

Som del af ansøgningsgrundlaget er angivet, at de eksisterende bygninger nr. 2, 3 og 4 nedrives. Kommunen har gjort bekendt, at der ikke kan forventes landzonetilladelse til den ansøgte garage- og udhusbygning, hvis der med dennes opførelse vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal til boligen på ejendommen. Efterfølgende er det fra ansøger til kommunen meddelt, at carporten angivet som nr. 06 på 38 m² ikke opføres og tages ud af projektet.

Det betyder, at der med gennemførelse af det ansøgte projekt alene vil være sekundære bygningsarealer svarende til den ansøgte garage- og udhusbygning. Den ansøgte garage- og udhusbygning består af garage i 1½-plan med kælder på 47 m². Stueetagen er 102 m² og 1. sal på 30 m² til sammen 132 m². Garagen er sammenbygget med et udhus (angivet som nr. 07) på 15 m². Det resulterer i en samlet sekundær bygningsmasse med et bygningsareal på 147 m², idet kælderarealet ikke medtælles.

Garage- og udhusbygningen er søgt placeret ca. 14 m fra den nye tilbygning til boligen.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

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.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 3,1 km nordøst for det nærmeste Natura 2000-område, som er "N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde".

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. dets karakter og den fysiske afstand ikke vil påvirke Natura 2000-området 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.

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

Levesteder for flagermus er skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Da der ikke fældes større, ældre og hule træer eller nedrives 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 nedrivningen 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 huse her:

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

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Nærmeste vandhul ligger ca. 160 m sydvest for ansøgte garagebygning med vandspejl, og især det mellemliggende terræn, placeret højere end den ønskede bygning. Vand ledes ikke den vej. Bygningen ønskes opført på et areal der i mange år har været anvendt som have og med et græsareal, der klippes jævnlige. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er det muligt at påtræffe firben, hvilket bygger på faktiske fund af markfirben i lokalområdet, og der er egnede habitater i lokalområdet. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da det ansøgte etableres på et areal i en have, der har været anvendt til klippet plæne, vurderes projektet ikke at påvirke markfirbens levesteder.



Vi vurderer, at garage- og udhusbygningen ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 740 m syd for åen Fladså. Der er et rørlagt sidevandløb til Fladså i området. Sidevandløbet er i forhold til vandløbsmålsætningen, stammende fra tidligere regionplan, indtegnet passerende under denne ejendoms og anden ejendoms bygninger, hvilket synes ulogisk. Sidevandløbet er på HedeDanmarks drænkort og kommunens registrering af offentlige vandløb, indtegnet hvor vandløbet lå, da det var åbent - mellem matrikel 6q, 1e, 3e og 3c på den ene side og 6d, 6k, 6i, 6h, 6o, 7000f og 6b på den anden. Kommunen vurderer, sidevandløbet reelt er her - ca. 80 m øst for det ansøgte. Røret med sidevandløbet er i øvrigt registreret med en diameter på 5 m etableret omkring 1950 i HedeDanmarks arkiv.

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

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af Fladså (ej heller gennem sidevandløb hertil) – eller dets mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med særlige 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 som følge ansøgte projekt, og projektet resulterer ikke i mere blottet jord, sprækkedannelse mm.

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 udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse. Samtidig gives normalt ikke tilladelse til at opføre udhuse, garage eller lignende, hvis det samlede areal af den type bygninger på ejendommen, kommer til at overstige 150 m².

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- garage- og udhusbygningen er søgt opført til en anvendelse som sekundært bygningsareal til boligen, og at der ikke må etableres køkken i garage- og udhusbygningen, da denne med et køkken vil få karakter af en selvstændig boligenhed.
- der med etablering af garage- og udhusbygningen ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.
- det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- placeringen af garage- og udhusbygningen er ca. 14 m fra den nye tilbygning til boligen, og i den lille bebyggelse Myrup, vil bygningen ikke stride imod de landskabelige-, natur-, miljø- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

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 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 videregiver 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 8. oktober 2024**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>



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

Thorben Rokkjær
Landzonemedarbejder
Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Til lodsejer

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