



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

Landzonetilladelse til opførelse af et 77 m² stort orangeri med en mellemgang på 6 m² og en 66 m² stor carport på Engvangen 10, 4171 Glumsø

Dato
24.07.2024

Sagsnr.
24-009154

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 et orangeri med en mellemgang på i alt 83 m² der sammenbygges med enfamiliehus, og en carport på 66 m² på matrikel nr. 29g, Åse By, Glumsø, beliggende på Engvangen 10, 4171 Glumsø.

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.

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.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det samlede sekundære bygningsareal på ejendommen, ikke overstiger 150 m² og fordi småbygningerne etableres i tilknytning til enfamiliehus.

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

Ansøgningen

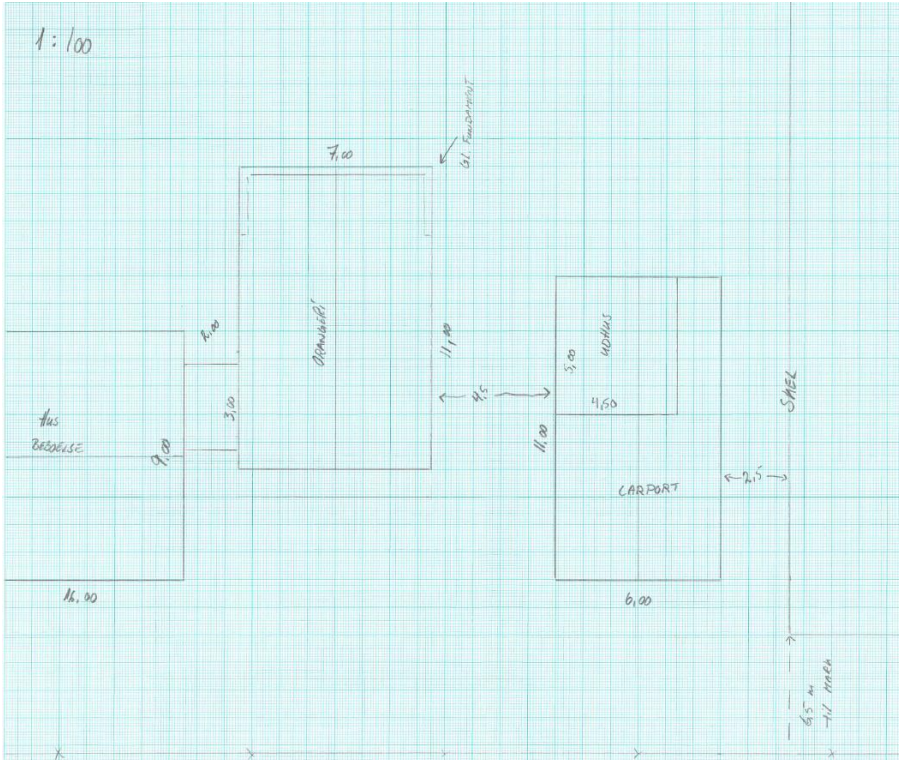
Du har søgt om landzonetilladelse til opførelse af 3 sekundære bygninger på i alt 149 m², som alle er uopvarmede. Bygningerne skal ligge nordvest på ejendommen.

Den første bygning er et orangeri, der måler 7 m x 11 m med et areal på 77 m² i alt. Orangeriet opføres på støbt fundament med en bærende stålkonstruktion IPE 240 og hærdet glas. Bygningen skal anvendes som udestue. Du oplyser, at orangeriet planlægges opført delvist på eksisterende sokkel af oprindelige landejendom som stod op grunden. Bygningen vil være kortere og ikke overstige højden på den tidligere bygning.

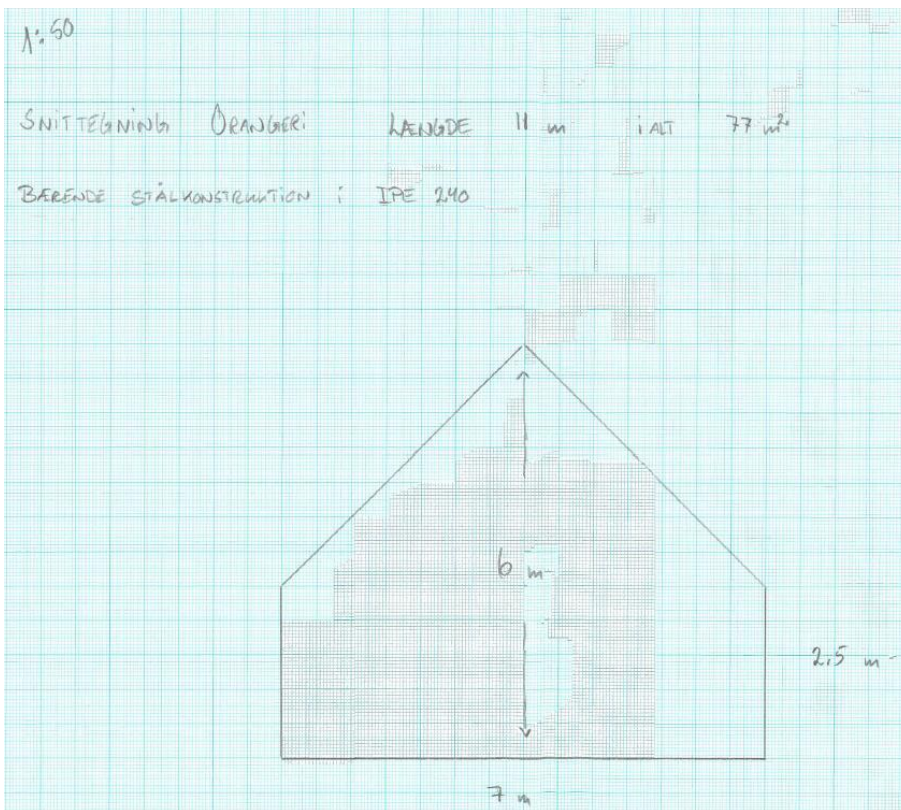
Den anden bygning er en glasgang, der måler 2 m x 3 m med et areal på 6 m² i alt. Gangen opføres med let tagkonstruktion og vinduer i siderne. Bygningen skal anvendes som mellemgang til orangeri fra enfamiliehus.

Den tredje bygning er en carport, der måler 6 m x 11 m med et areal på 66 m² i alt – heraf 22,5 m² udhus. Carporten opføres i træ og samme udtryk som beboelsen, dvs. samme facadebeklædning mod nordvest samt omkring udhuset ligesom tagsten er de samme som huset. Udhuset er isoleret med 100 mm for at holde frostfri, men ellers er det uopvarmet. Du oplyser, at carporten er placeret i henhold til gældende lovgivning ift. afstand til skel samt højde. Den er desuden placeret i samme afstand til vejen som beboelsesbygningen.

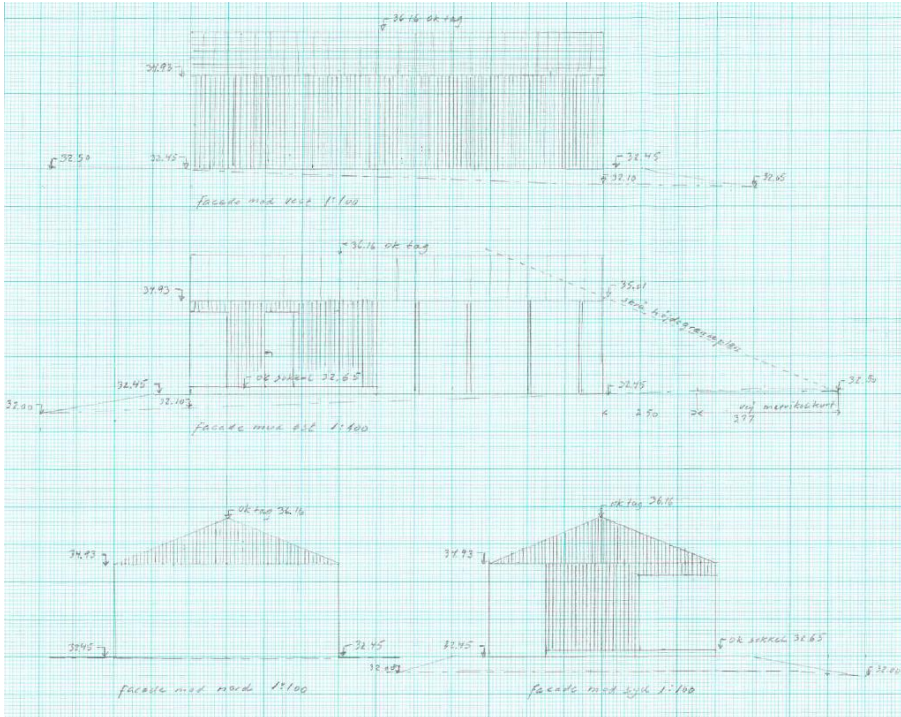
Du har oplyst, at du etablerer en betonrende til afvanding af carport ved nedsivning på græsareal sydvest for carport. Mellembygningen mellem hus og orangeri vil ske ved tilkobling til allerede eksisterende faskine. Endeligt udstyres orangeriet med tagrender, hvor regnvand opsamles i 2 stk. 1 m³ beholdere med overløb til græsplæne.



Plantegning fra ansøgningsmaterialet.



Snittegning af orangeri fra ansøgningsmaterialet.

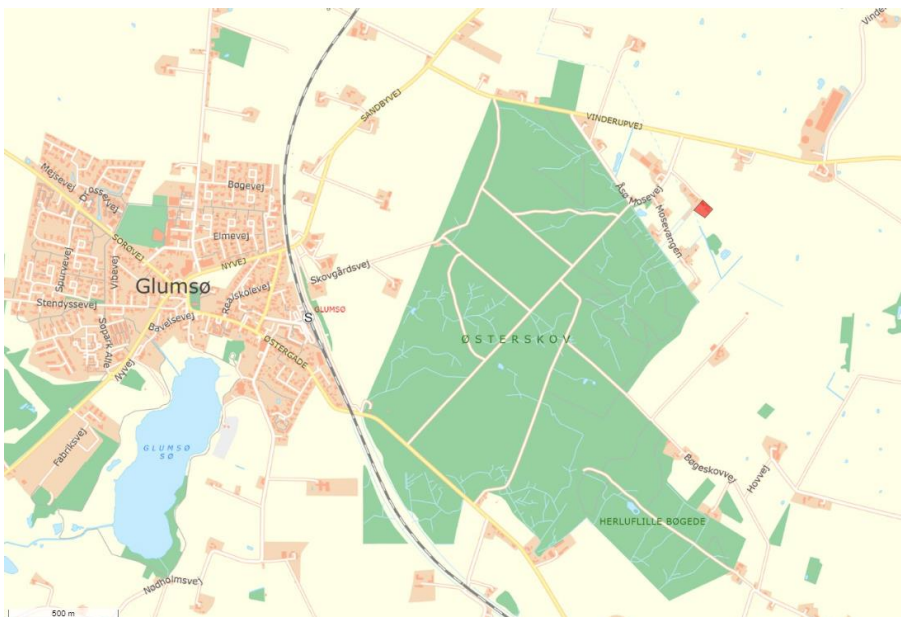


Facadetegninger af garage fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Projektet er beliggende på en ca. 3.626 m² stor ejendom med et fritliggende énfamiliehus, jf. BBR. Ejendommen er beliggende i landzone, frit i det åbne land, ca. 2 km øst for Glumsø

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Engvangen 10, 4171 Glumsø vist med rød figur på kort.



Plangrundlag og landskab

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.

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen, hvor der ikke må opføres byggeri uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Formålet med skovbyggelinjen er at bevare skovens værdi som landskabsselement og skovbrynet som værdifuldt levested for plante- og dyrelivet samt beskytte skoven mod blæst. Byggeriet kræver imidlertid ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da hensynene, der skal varetages, er inddraget i denne landzonetilladelse.

Ejendommen er planlagt kloakeret jf. spildevandsplanen.

Ejendommen ligger også i et område med særlige drikkevandsinteresser. Projektet vurderes ikke at påvirke grundvand.

Ejendommen ligger delvist indenfor et lavbundsareal, udpeget i kommuneplanen, og grænser op til en beskyttet mose, der ikke må foretages tilstandsændringer i jf. naturbeskyttelsesloven §3:



Engvangen 10, 4171 Glumsø – Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med lilla figurer. Lavbundsareal vist med turkis skravering og mose vist med rød skravering.

De tre bygninger opføres mellem boligen og naboejendommen mod nordvest. Garagen vil, som boligen, ligge i omtrent samme afstand til vejen som de fleste boliger til vejen. De tre bygninger ligger ikke tættere på den beskyttede mose eller det potentielle lavbundsareal – og de rager ikke længere ud i det åbne land, end de tidligere bygninger. Bygningerne vurderes ikke at være i strid med ovenstående bestemmelser.



Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 4,7 km øst/nordøst fra det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Området indeholder også fuglebeskyttelsesområde N93 Tystrup-Bavelse Sø. Store dele af Området indeholder også habitatområde N194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, grundet afstand og placering tæt på eksisterende bebyggelse i området.

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.

I Glumsø Østerskov, beliggende ca. 280 m vest/sydvest fra ejendommen er der gjort fund af Brunflagermus, som primært lever i træer med hulheder. De er stærkt knyttet gamle løvskove og parker og de jager over eller langs skovbryn og over parker. Fældning af hule gamle træer og nedlæggelse/forringelse af ledelinjer i landskabet kan påvirke arten.

Længere inde i skoven er der også gjort fund af Dværgflagermus, Pipistrelflagermus og Trolldflagermus, som udover skovarealer, også kan leve i hulrum i eksisterende bygninger. Der kan ske påvirkning af disse flagermus ved nedrivning/ombygning af bygninger.

Da projektet omhandler at opføre nye bygninger, hvor der ikke fældes træer i denne forbindelse, vurderer vi, at det ikke har 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 ejendommen, og det ansøgte ønskes at blive opført på slået græs og tæt på beboelse. Vi vurderer derfor, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Vi vurderer således, at det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte bilag IV-arter.

Landzonepraksis

I landzonen kan der, jf. Næstved Kommunes administrationsgrundlag, normalt gives tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.



Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Projektet er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Projektet ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Projektet strider ikke imod de landskabelige, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage, da den sekundære bebyggelse ikke overstiger 150 m² samt etableres i tilknytning til beboelse.
- Projektet vil ikke ændre på overfladeafstrømningen i området eller udgøre risiko for grundvandsdannelsen.
- Vi har ikke modtaget nogen nabobemærkninger til projektet.

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 §§ 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