

**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
04-07-2024

Sagsnr.
24-008833

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

**Landzonetilladelse til opførelse af udhus på Stavnstrupvej 14, 4733
Tappernøje**

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, efter nedrivning af eksisterende udhusbygning, at genopføre et 81,2 m² stort udhus i tilknytning til beboelsen på Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje.

Udhusbygningen opføres som ansøgt med sortmalede træfacader og stråtag.

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 3. august 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.

Etablering af nyt toilet/badeværelse vil kunne kræve ny udledningstilladelse til spildevand. Ansøgning herom skal indsendes til kommunen pr. mail på spildevand@naestved.dk



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi den nye udhusbygning erstatter en tidligere udhusbygning, og fordi den ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens beboelse.

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 5. juli 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

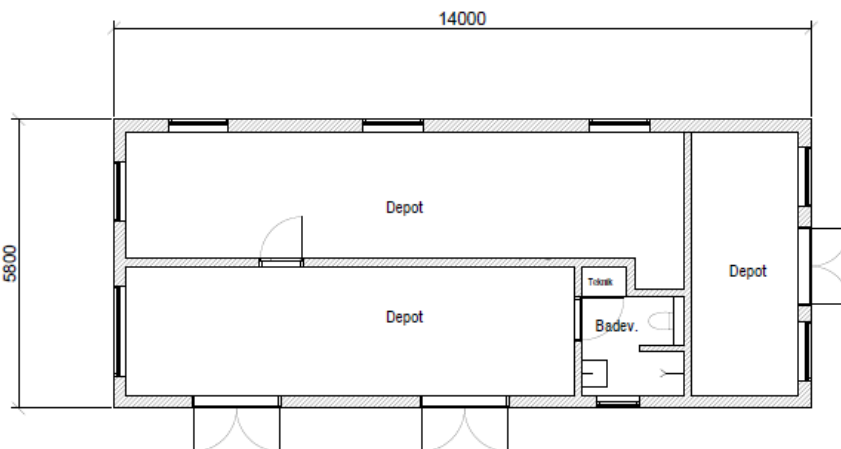
Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje, ligger i landzone, hvor opførelse af ny bebyggelse som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

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 landdistrikterne.

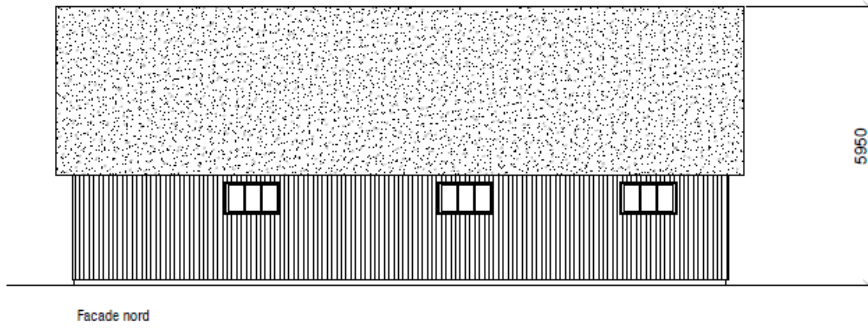
Ansøgningen

Du har søgt om at opføre et nyt udhus på 81 m² efter nedrivning af det eksisterende, 60 m² store udhus fra 1877.

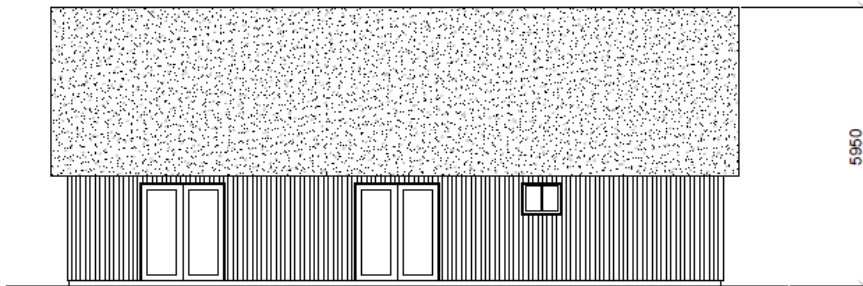
Det nye udhus opføres i tilknytning til beboelsen. Tagkonstruktionen udføres i gitterspær, så tagetagen ikke kan udnyttes. Der etableres toilet og bad i udhuset. Udvendigt vil bygningen fremstå med sortmalet træbeklædning og stråtag.



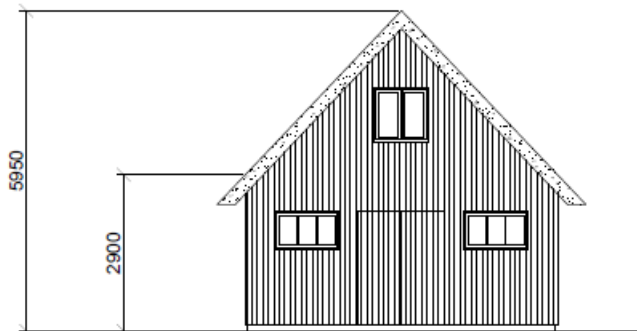
Indretningsplan fra ansøgningsmaterialet – udhus på Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje.



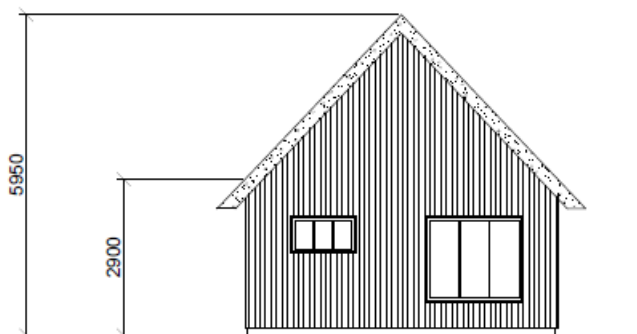
Facade nord



Facade syd

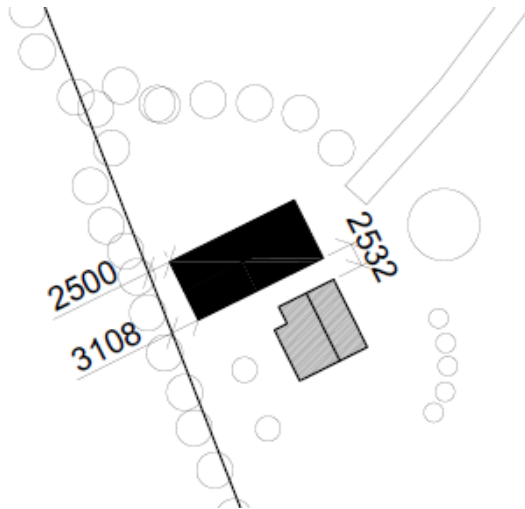


Facade øst



Facade vest

Facadetegninger nord og syd, øst og vest fra ansøgningsmaterialet.



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet – placering af nyt udhus (sort) i forhold til skel og beboelse.

Placering

Ejendommen Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje, matr. nr. 11, Hemmestrup By, Everdrup, er jf. BBR registreret som en ca. 14.815 m² stor beboelsesejendom (nedlagt landbrug), der er beliggende i landzone, frit i det åbne land i den nordøstligste del af Næstved Kommune, ca. 2 km øst for Sydmotorvejen.

Der er p.t. ingen personer tilmeldt på adressen, og beboelsen har ikke været anvendt som helårsbolig i årevis.

Ejendommens placering og udstrækning er med mørk grøn skravering vist på nedenstående oversigtskort:



Ejendommen Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje (her vist med rød prik og mørk grøn skravering nederst t.h. i billedet), ligger i bevaringsværdigt landskab ca. 2 km øst for Sydmotorvejen (t.v. i billedet)



Plangrundlag

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

Området er også udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

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

Ejendommen ligger endvidere i et område, der er udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er vores vurdering, at genopførelse af udhusbygningen ikke påvirker grundvands- og drikkevandsinteresser.

Udhusbygningen, som nedrives, er i 1991 vurderet med en høj SAVE-bevaringsværdi på 3. Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget har derfor skullet tage stilling til, om der ville kunne gives tilladelse til nedrivning, eller om der i stedet skulle meddeles forbud mod nedrivning og efterfølgende udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen.

Kommunen vurderede i den forbindelse, at den høje bevaringsværdi reelt burde nedsættes til middel værdi med begrundelse i bygningens tilstand, og det blev i øvrigt vurderet, at en bevarende lokalplan ikke ville kunne forhindre et yderligere forfald af bygningen. På den baggrund godkendte Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget den 14. juni 2022 en nedrivning af den gamle ladebygning/udhuset.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 4,2 km NV for kysten mod Præstø Fjord, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at genopførelse af en udhusbygning på ejendommen pga. bygningens anvendelse og karakter og afstanden til kysten ikke påvirker hverken dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt.

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 ingen konkrete fund af Bilag IV-arter registreret på ejendommen, men arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen.



Byggeriet på ejendommen berører ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at padden ikke påvirkes af projektet.

Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer. Det er derfor en mulighed for, at der vil kunne være flagermus i tagkonstruktionen under stråtaget på det gamle bindingsværksudhus fra 1877, der fjernes for at gøre plads til et nyt.

Du skal være opmærksom på, at flagermus er fredede, og at det er ulovligt at slå flagermus ihjel samt at beskadige eller ødelægge flagermusens yngle- eller rasteområder, dvs. de steder hvor den yngler, overvintrer, skjuler eller hviler sig. Der er en række ting, man kan gøre for at leve op til reglerne. Jf. vores oplysninger er der allerede den 21. juli 2022 meddelt nedrivningstilladelse til det gamle udhus, og nedrivningen er meddelt påbegyndt den 4. juli 2023. Vi har dog ikke modtaget anmeldelse om fuldført nedrivning, og udhuset ses stadig på luftfotos fra foråret 2024.

Er udhuset ikke allerede nedrevet, bør det snarest muligt gennemgås for forekomster af flagermus. Vær opmærksom på, at flagermusene har unger om sommeren.

Hvis du finder flagermus i det gamle udhus, skal de udsluses inden nedrivning påbegyndes. 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.

Med disse forholdsregler vurderes det ansøgte byggeri ikke at påvirke individer af Bilag IV-arter eller deres yngle-, leve- og rasteområder væsentligt.

Du kan læse mere om flagermus i huset her:

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

Landzonepraksis

Udhuse, garager, carporte, drivhuse og lignende småbygninger op til maksimalt 50 m² kan jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, opføres i tilknytning til en ejendoms beboelse uden landzonetilladelse.

I Næstved Kommune giver vi normalt landzonetilladelse til opførelse af udhuse, garager m.m. på op til i alt maksimum 150 m².

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Genopførelse af udhuset er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, da udhuset opføres i tilknytning til eksisterende beboelse.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Den nye udhusbygning opføres med samme placering som den oprindelige og i en arkitektur, der respekterer ejendommens karakter som husmandssted. Det ansøgte vurderes dermed ikke at stride imod de landskabelige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Opførelse af nyt udhus med samme placering og omtrent samme størrelse og karakter som den gamle ladebygning påvirker ikke naturen i området.
- Genopførelse af udhusbygningen vurderes ikke at påvirke naboer.



Bebyggelsen på Stavnstrupvej 14, 4733 Tappernøje, inden nedrivning af udhusbygningen (hvidt kryds), som søges genopført. SDFE skråfoto 2023.

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:

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.

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

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 Næstveds 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 2. august 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

Mette Østergaard Söderlund
Landzonesagsbehandler

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