



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
11-03-25

Sagsnr.
24-022935

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af fritliggende énfamiliehus og garage-/bryggersbygning på Østerbro 11, 4684 Holmegaard

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 et fritliggende énfamiliehus på 54 m² (tiny house til helårsbeboelse) og til opførelse af en 65 m² stor garage-/bryggersbygning indenfor de hidtidig bebyggede arealer på ejendommen Østerbro 11, 4684 Holmegaard, matr.nr. 12b, Dysted By, Toksværd, jf. tegningsbilag.

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at det oprindelige énfamiliehus nedrives.

Vilkår:

- Nedrivning af det oprindelige hus må kun ske i begyndelsen af maj eller i en kort periode fra sidst i august til først i september hvor alle flagermus er aktive og flyvedygtige.
- Det gamle hus må ikke nedrives, før det ved gennemgang af en flagermuskyndig person er sikret, f.eks. ved udslusning, at der ikke (længere) er flagermus i huset.

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 9. april 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.



Det, du har søgt om, kræver også byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået den. Vi har allerede modtaget dine ansøgninger om byggetilladelse via www.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du har den 22. maj 2024 modtaget nedrivningstilladelse til nedrivning af det oprindelige, nu kondemnerede enfamiliehus (BBR-bygning 1) på ejendommen. Nedrivningen skal være påbegyndt inden for et år fra afgørelsens dato, dvs. den 22. maj 2025. Ellers bortfalder tilladelsen, og du skal ansøge igen.

Du får tilladelse til at genopføre et hus, fordi det nye hus og garage-/bryggersbygningen opføres indenfor de hidtidige bebyggelsesarealer på en sådan måde, at bebyggelsen på ejendommen opfattes som samlet.

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> tirsdag den 11. marts 2025.

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 Østerbro 11, 4684 Holmegaard, 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

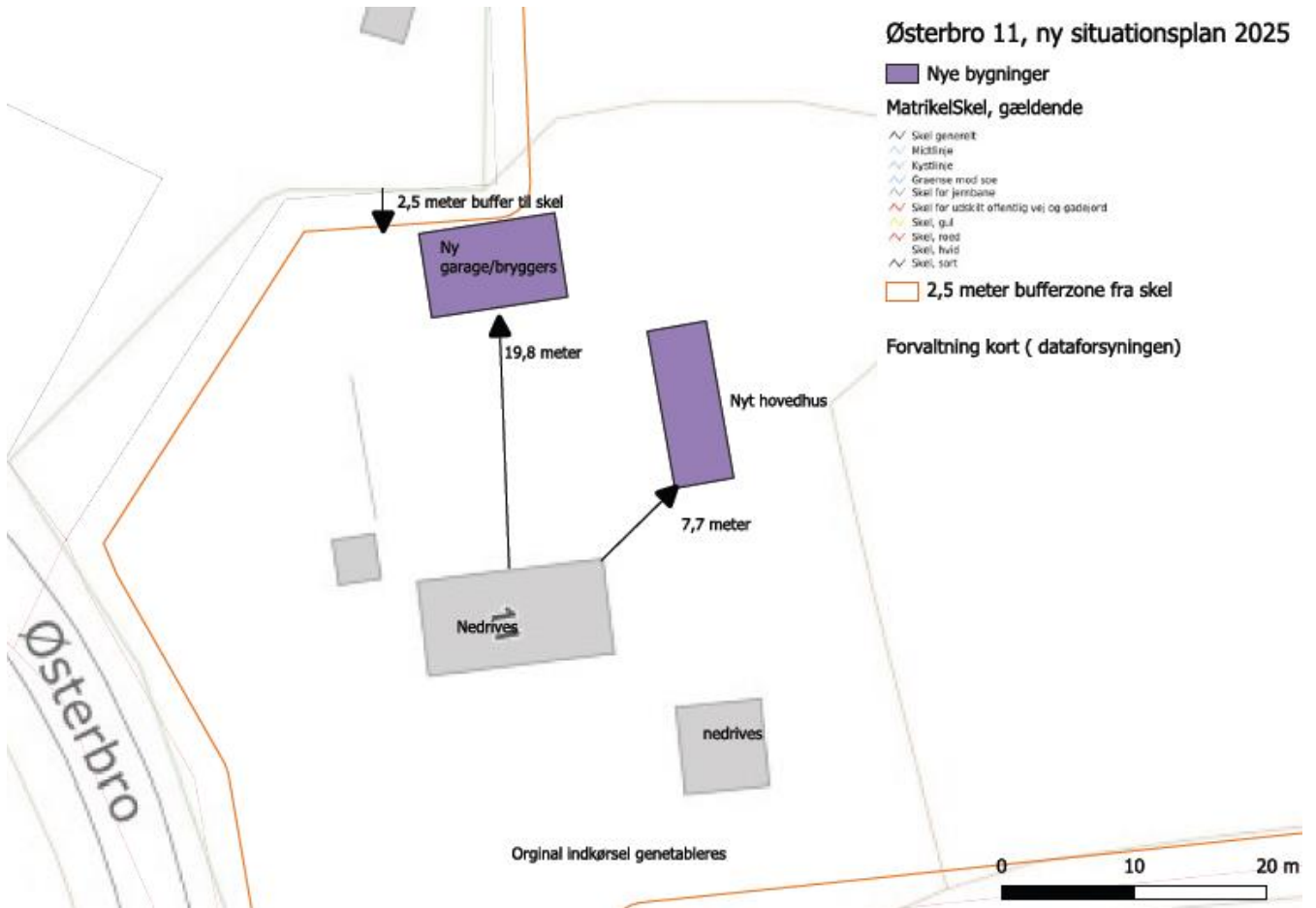
Du har søgt om opførelse af et nyt helårshus på ca. 54 m² (et tiny house) på ejendommen Østerbro 11, 4684 Holmegaard, og i tilknytning hertil en 65 m² stor garage-/bryggersbygning.

De nye bygninger opføres hhv. 7,7 meter NØ for og 19,8 meter nord for det nuværende hus, indenfor ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer jf. tegningsbilag/situationsplan fra ansøgningsmaterialet, indsat herunder.

Det oprindelige énfamiliehus, som jf. BBR er et 1½-plans hus på i alt 188 m², opført i år 1900 og nu komdemneret, nedrives. Alle øvrige bygninger på grunden er tidligere nedrevet, alle småbygninger m.m. fjernes.



I forbindelse med tidligere anvendelse af ejendommen har der været foretaget en del terrænreguleringer. Terrænet vil i forbindelse med rydning af grunden og nybyggeri blive genoprettet, og den nuværende indkørsel vil blive nedlagt og den oprindelige indkørsel til gårdspladsen ca. 10 meter længere mod vest vil blive retableret. Der ændres ikke på overkørsel til offentlig vej.

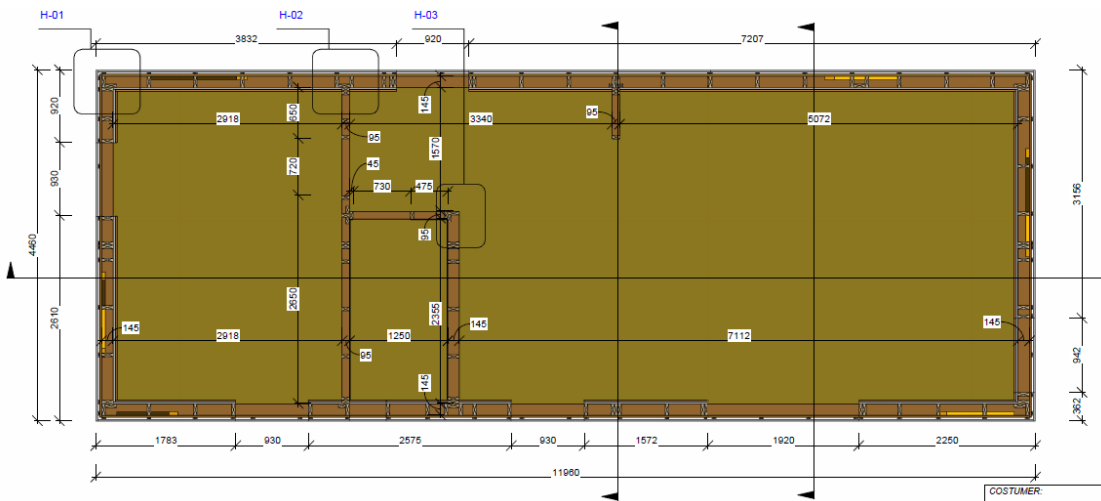


Østerbro 11, 4684 Holmegaard - Situationsplan fremtidige forhold jf. ansøgningsmaterialet

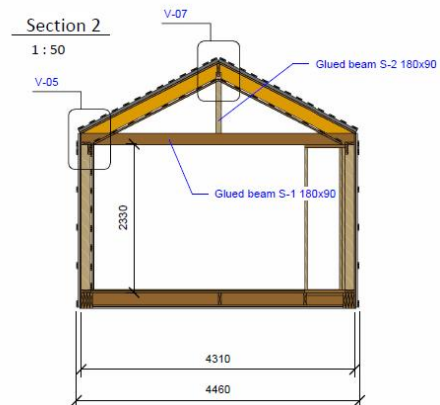
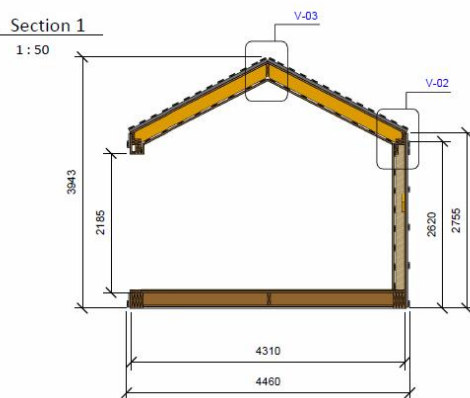
Det nye hus vil være et småt byggeri med klimarigtige valg i fokus, og det opbygges som et længehus/tiny house med sort træ og sadeltag, isoleret som helårshus og opført på punktfundament. Huset indrettes med to soveværelser, et bad/ toilet og et køkkenalrum, jf. nedenstående tegningsbilag:



Visualiseringer fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning fra ansøgningsmaterialet.

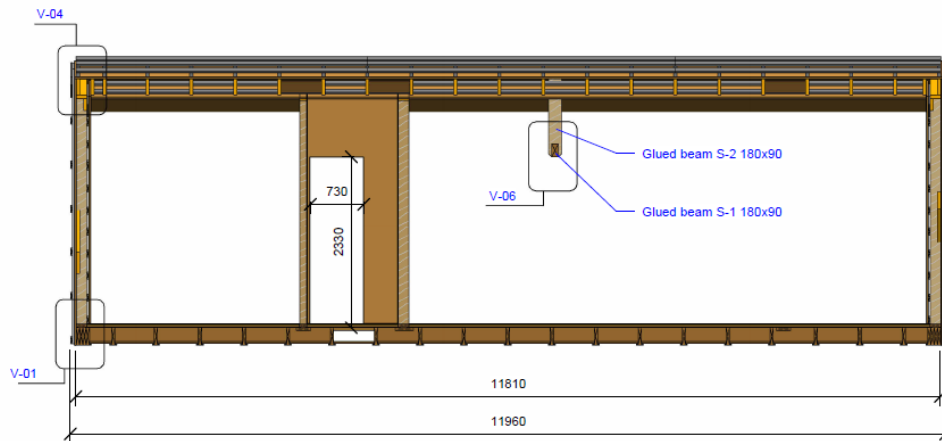


Snittegninger fra ansøgningsmaterialet.



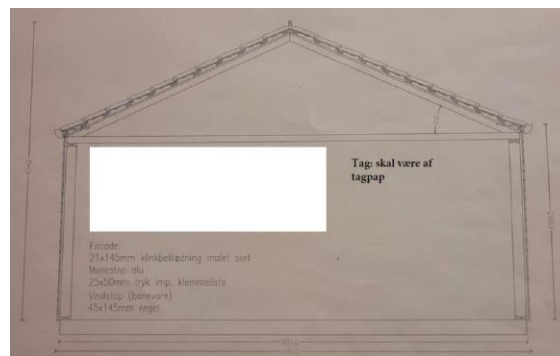
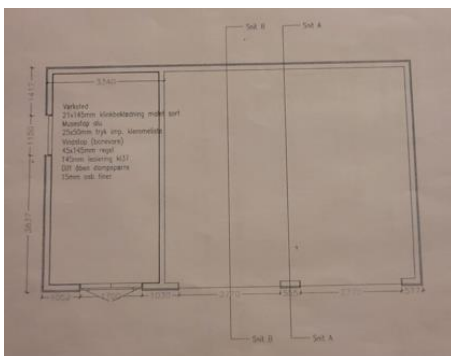
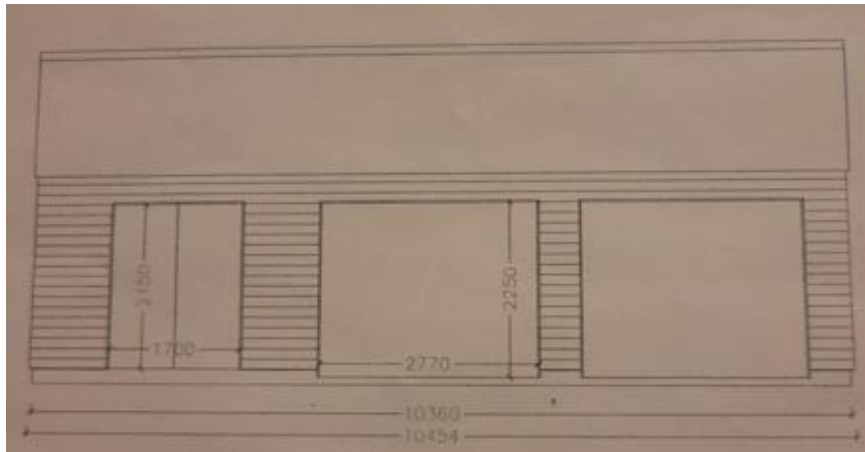
Section 3

1 : 50



Snittegning fra ansøgningsmaterialet.

I forbindelse med det nye tiny house opføres en 65 m² stor garage-/bryggersbygning i samme formsprog og materialer, se tegningsbilag herunder:



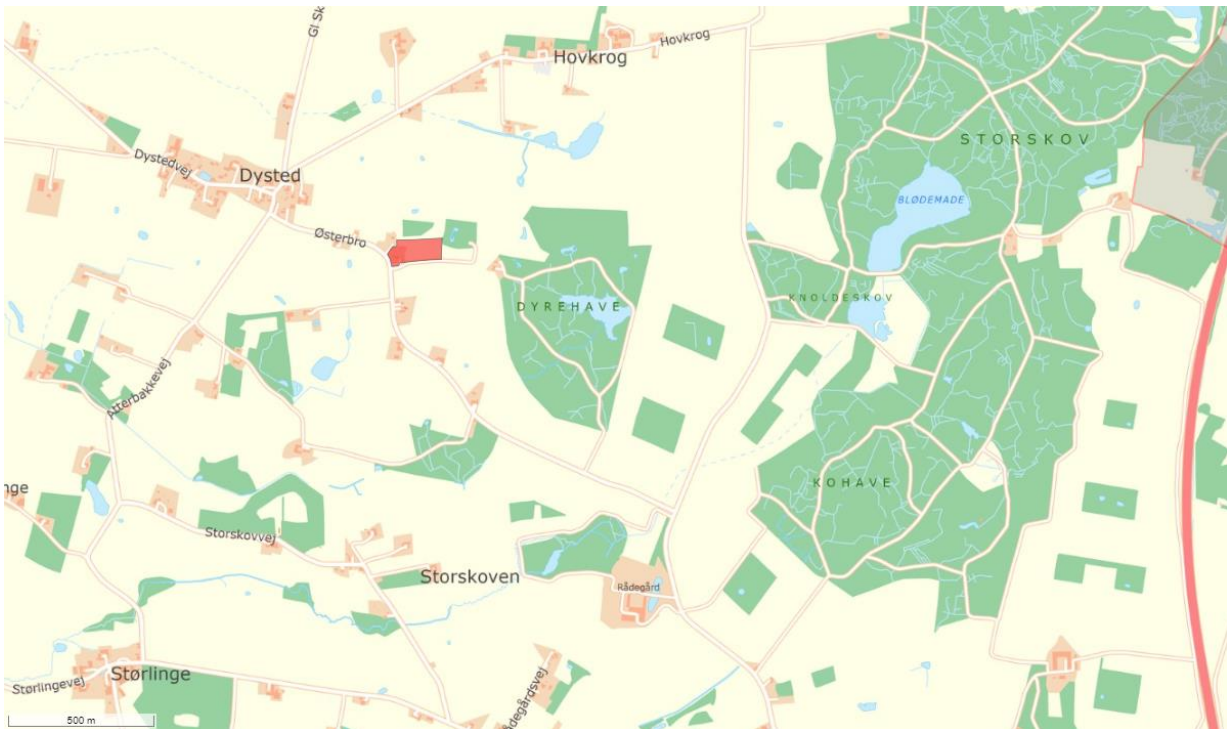
Facade, grundplan og snittegning af garage-/bryggersbygning fra ansøgningsmaterialet.



Placering

Østerbro 11, 4684 Holmegaard, matr.nr. 12b, Dysted By, Toksværd, er jf. BBR registreret som en ca. 1,3 ha stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, ca. 400 m sydøst for landsbyen Dysted.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kortbilag.



Østerbro 11, 4684 Holmegaard, vist med rød figur på kortbilag.

Plangrundlag

Huset på Østerbro 11, 4684 Holmegaard, har jf. Folkeregisteroplysninger senest været beboet af ejer i perioden 30. august 2021 til 1. februar 2022.

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

Området betegnes i Næstved Kommunes landskabsanalyse som Delområde 5b – Sparresholm Gods, der beskrives som et tydeligt og velbevaret herregårdslandskab i et storbakket terræn omgivet af skove. Landskabet er relativt robust, men der er også tale om et forholdsvis uforstyrret landskab.

Bebyggelsen på Østerbro 11, 4684 Holmegaard, er placeret ca. 330 meter vest for Dyrehave Skov, der er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Det ansøgte byggeri opføres på de hidtil bebyggede arealer, umiddelbart udenfor skovbyggelinjen, se kortbilag herunder:



Skovbyggelinjen på Østerbro 11, 4684 Holmegaard, her vist med lys grøn skravering. Det oprindelige hus er markeret med rød prik og matrikler med rød streg.

Ejendommen er omfattet af Næstved Kommunes spildevandsplan 2012-2022, tillæg 4 (ejendomme i såkaldte hvide område dvs. uden rensekrav) og er derfor pillet ud af spildevandsplanen. Ejendommen opfylder Statens krav til spildevandsrensning.

Det nye énfamiliehus etableres ca. 80 m nord for Baltic Pipe gasrørledningen, der ligger under markerne syd for ejendommen

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med de ovenstående udpegninger, idet det nye hus erstatter et eksisterende, der nedrives, og da bygningerne opføres indenfor hidtidige bebyggede arealer.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 6 km sydøst for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, grundet afstand.

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.

Padder

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og de nye bygninger opføres på de hidtidige bebyggelsesarealer/befæstede arealer. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Flagermus

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.

I forbindelse med retablering af terræn og arealer på ejendommen, nybyggeri, evt. fældning af gamle træer og nedrivning af det gamle hus er der en vis risiko for at påvirke flagermus eller deres levesteder.

Vi meddeler derfor denne landzonetilladelse på vilkår af, at evt. træfældning og nedrivning af det gamle hus ikke må ske, før huset og evt. gamle træer, der ønskes fældet, er gennemgået for flagermus. Hvis der findes flagermus eller tegn på flagermus i bygningen, skal der ske udslusning af flagermusene.

Udslusning – eller forsigtig, delvis nedrivning – kan kun ske i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige, eller i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud.

Hvis du finder flagermus i forbindelse med nedrivningen af det eksisterende helårshus, skal du straks standse arbejdet og kontakte Naturstyrelsens vildtkonsulenter, der vil kunne rådgive om, hvordan flagermusene kan udsluses.

Du kan læse mere om flagermus i huset her:

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

Overfladevand og grundvandsforekomster

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



Det er ingen søer eller vandløb tæt på Østerbro 11, og ejendommen ligger ligeledes heller ikke ud til nogen kyst. Evt. overfladevand løber jf. klimatilpasning.dk fra ejendommen sydvestgående via markdræn ned mod en større beskyttet sø og evt. længere mod vandløbet Fiskebækken, jf. kortudsnit herunder:



Overfladevands afstrømning og potentielle blue spots på Østerbro 11, 4684 Holmegaard, jf. klimatilpasning.dk

Opførelse af de nye bygninger indenfor de hidtil bebyggede arealer vil jf. vores vurdering ikke ændre væsentligt på afledningen af overfladevandet i området eller forringe tilstanden af omkringliggende vandløb, søer eller kystvandet – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Østerbro 11 ligger i øvrigt 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 og vi vurderer, at det ansøgte 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 landzonetilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger ved nedrivning og genopførelse, medmindre huset har karakter af en ruin.

Det er som udgangspunkt en forudsætning, at det nye hus opføres med omtrent samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som det oprindelige hus, og at det nye byggeri med sin arkitektur, proportioner, materiale- og farvevalg indpasses i det omgivende miljø.



Derudover giver vi normalt også tilladelse til opførelse af småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger) på op til højst 150 m² i tilknytning til beboelse, og til udvidelse af helårshuse ved opførelse af et anneks i umiddelbar tilknytning til beboelsen, under forudsætning af, at annekset ikke har karakter af en selvstændig boligenhed, og at huset, der ønskes udvidet, ikke har fleksboligstatus.

Naboorientering

Vi har grundet afstand til nabobeboelser 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:

- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, da det nye hus erstatter et eksisterende hus, der nedrives, og da de nye bygninger opføres samlet indenfor afgrænsningen af de hidtil bebyggede arealer på ejendommen.
- Udskiftning af énfamiliehuset og opførelsen af den sekundære bygning ligger indenfor det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på hverken Natura 2000-områder, Bilag IV-arter eller overfladevand og grundvandsforekomster.
- Der er ikke nogen landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske beskyttelseshensyn, fredninger, bygge- eller beskyttelseslinjer, som det ansøgte projekt vurderes at være i strid med.

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.

Du kan som ejer eller bygherre 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.



Østerbro 11, 4684 Holmegaard. Eksisterende énfamiliehus, der nedrives, er indtegnet med rød cirkel på SDFF skråfoto fra maj 2023

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi – ud over planlovens § 35, stk. 1, 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.

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 8. april 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
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