



LandSyd Landinspektører
Att.: Rasmus Elmann Berentzen

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
15-10-2024

Sagsnr.
24-015269

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af landbrugsareal til naturformål og udstykning af restejendommen med bygningsanlægget på Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle

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 ændret anvendelse af et landbrugsareal på ca. 7,23 ha til naturformål/fuglereservat, og til at udstykke restejendommen, på ca. 1,25 ha med bolig og øvrigt bygningsanlæg, på ejendommen bestående af matr.nr. 1aq og 1x, Ravnstrup Hgd., Herlufmagle og matr.nr. 8e, Trælløse By, Skelby beliggende Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle.

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 13-11-2024, 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.

Landbrugsstyrelsen har d. 17. maj 2024 meddelt, at der kan forventes tilladelse til at oprette den nye ejendom på ca. 7,23 ha som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål. Betingelser fremgår i tilladelsen.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi udstykningen af en ny selvstændig ejendom ikke sker med henblik på opførelse af ny større bebyggelser, og fordi den ændrede arealanvendelse til naturformål vil gavne dyre- og plantelivet og offentlighedens adgang til naturen.



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 15. oktober 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, Fugleværnsfonden, søgt om tilladelse efter planlovens § 35 til ændring af arealanvendelsen fra landbrug til naturformål samt udstykning af restejendommen beliggende Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle.

Fugleværnsfonden ønsker ikke at eje bygninger, hvorfor stuehuset på den nuværende landbrugsejendom ønskes frastykket med et samlet areal på ca. 1,25 ha og solgt uden landbrugspligt. Resten af ejendommen på ca. 7,23 ha beholdes som ejendom til en anvendelse til naturformål. Arealerne skal indgå som en udvidelse af Fugleværnsfondens hosliggende ejendom og naturreservat Ravnstrup Sø, der i dag består af 9 ha afvekslende naturarealer, der omfatter: sø, rørskov, sump, urterige enge, pilekrat samt højstammet naturskov med gamle krogede løvtræer.

Adgangen til Fuglereservatet for besøgende sker i dag via kommunevejen Ålehusvej nord for området, hvor der er etableret parkeringsplads til brugerne af fuglereservatet Ravnstrup Sø. Denne adgang vil også kunne benyttes fremadrettet. Herudover overvejer Fugleværnsfonden at etablere en parkeringsplads i den sydlige ende ved Langkærgårdvej/Trælløsevej for at sikre en bedre tilgængelighed til både de tilkøbte arealer og det eksisterende fuglereservat.

Den formelle vejadgang til ejendommen sker fra syd via kommunevejen Trælløsevej og den private fællesvej Langkærgårdvej.

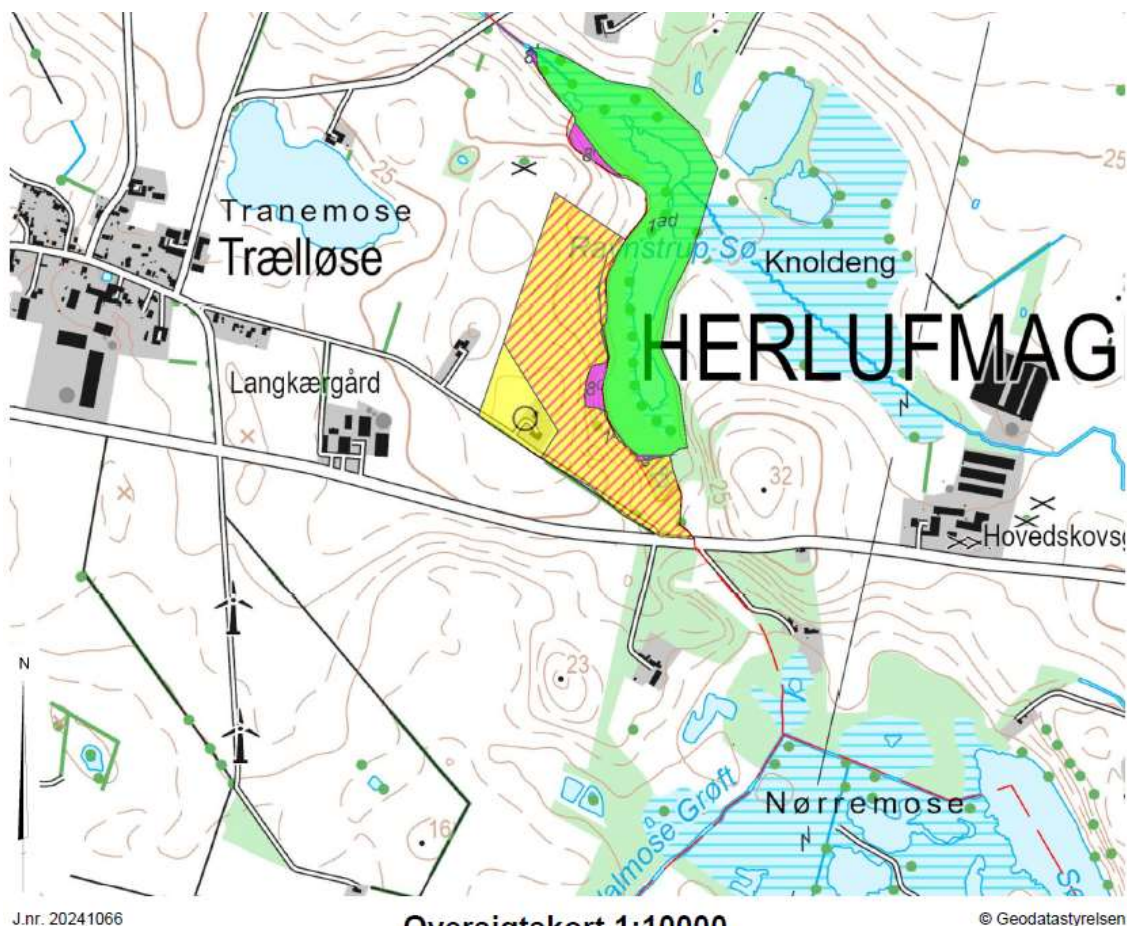
I er i dialog med Næstved Kommune omkring udarbejdelsen af en plejeplan. Det er tiltænkt, at planen lægger vægt på at fastholde, forbedre og udbygge det allerede eksisterende tilgrænsende fuglereservat. Det almennyttige naturbeskyttelsesformål i projektet kommer blandt andet til udtryk ved en



bedre beskyttelse af den uberørte skov og mindre forstyrrende jagt nær fuglereservatet, bedre muligheder for etablering sammenhængende stier og bedre adgangsforhold for besøgende samt mindre næringstilførsel til søen.

Planen skal give mulighed for etablering af lysåbne enge og krat og skovpartier med stor variation, hvilket også kendetegner det eksisterende naturreservat. Arealerne skal overgå til lysåben skov med græsningsenge ved naturlig succession. Der påtænkes afgræsning med lavt græsningstryk og mindre arealer omkring stensætninger, og ældre træer holdes lysåbne for at tilgodese arter knyttet til disse levesteder.

Situationsplan og oversigtskort fremgår nedenfor:




J.nr. 20241066

Oversigtskort 1:10000

© Geodatastyrelsen

| Ejendom | Ejer | Areal før | Areal efter |
|---|--|-----------|-------------|
|  Matr.nr. 1aq m.fl. Ravnstrup Hgd., Herlufmagle Langkærgårdsvej 11, Trælløse, 4160 Herlufmagle | Sælges uden landbrugspligt Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle | 8,60ha | ca. 1,25ha |
|  Del 2 af 8e m.fl. Trælløse By, Skelby NY Naturejendom | FUGLEVÆRNSFONDEN Vesterbrogade 1620 København V | 0,00ha | ca. 7,23ha |
|  Matr.nr. 8h m.fl. Trælløse By, Skelby | FUGLEVÆRNSFONDEN Vesterbrogade 1620 København V | 0,47ha | 0,47ha |
|  Matr.nr. 1ad Ravnstrup Hgd., Herlufmagle Ålehusvej 14B, Ravnstrup, 4160 Herlufmagle | FUGLEVÆRNSFONDEN Vesterbrogade 1620 København V | 8,55ha | 8,55ha |

 Landbrugsbygning

Oversigtskort fra ansøgningsmaterialet.

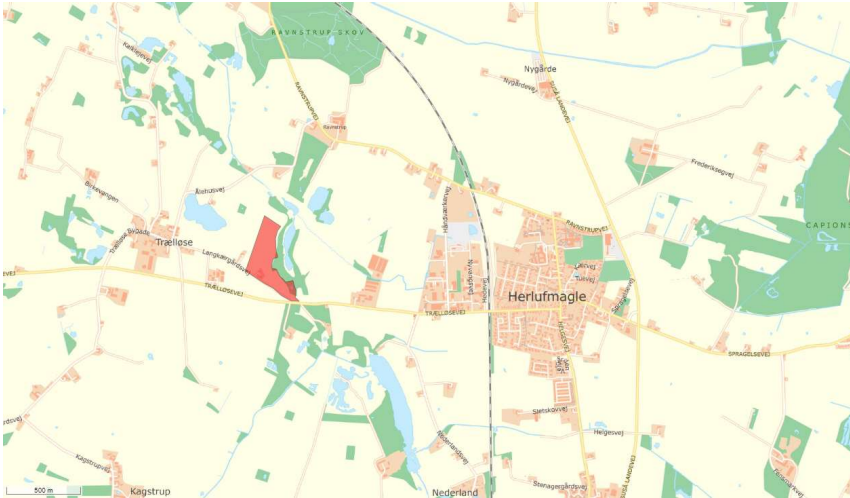


Placering

Landbrugsejendommen Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle består af matr.nr. 1a og 1x, Ravnstrup Hgd., Herlufmagle samt matr.nr. 8e, Trælløse By, Skelby.

Arealet er beliggende i landzone, frit i det åbne land, ca. 500 m øst for Trælløse og 1 km vest for Herlufmagle.

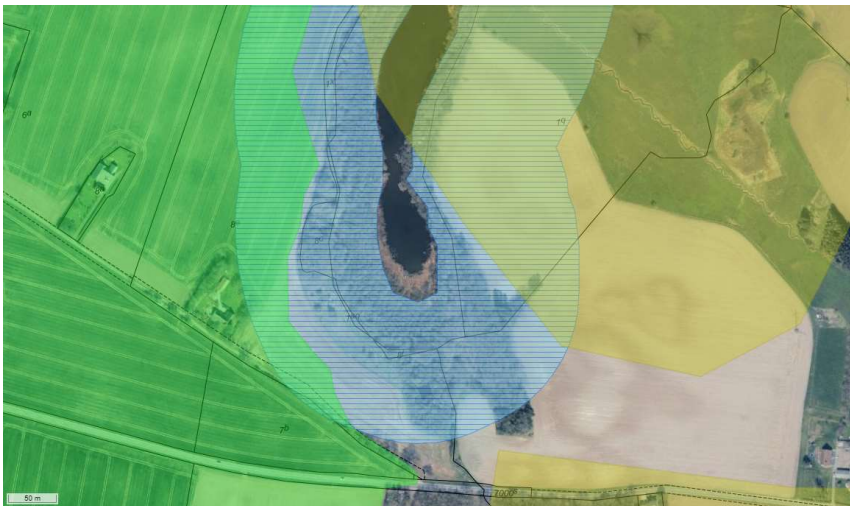
Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle er indtegnet på nedenstående kort:



Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle er vist med rød figur.

Plangrundlag

En stor del af matr.nr. 8e er udpeget som et område, hvor skovrejsning er ønsket. Hovedparten af den resterende del af matr.nr. 8e samt hele matr.nr. 1au og 1x, Ravnstrup Hgd., Herlufmagle er omfattet af sø-beskyttelseslinjen for Ravnstrup Sø, som Fugleværnsfonden i forvejen ejer.



Grøn markering angiver område, hvor skovrejsning er ønsket. Gul markering angiver område, hvor skovrejsning er uønsket. Det skraverede areal omkring Ravnstrup Sø angiver sø-beskyttelseslinjen.



Der ligger flere beskyttede fortidsminder i området. Beskyttelseslinjen for fortidsminde nr. 37251, som er en langdysse, ligger indenfor matriklerne. Derudover ligger ejendommen også delvist indenfor kulturarvsareal 66. Kulturarvsarealer er ikke fredede, men kan rumme fredede fortidsminder.

I 1946 blev nogle små grupper af egekrat langs vestsiden af Raunstrup Sø fredet. I 1983 købte Fugleværnsfonden 9,3 ha ved Ravnstrup Sø. Man er nu i gang med at genskabe søen som et reservat for fugle ved at rydde for uønsket plantevækst og opsætte redekasser.



Fortidsmindebeskyttelseslinjen er angivet med lyserød cirkel. Kulturarvsareal er angivet med lysebrun markering. Fredede områder er angivet med lyseblå skravering.

I kommuneplanen er området, hovedparten af matr.nr. 8e, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervs-mæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

I kommuneplanen er området, den resterende del af ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. På dette areal er der tale om Delområde 12a - Tunneldalen ved Gelsted, Herlufmagle og Glumsø, som er udpeget i landskabsanalysen. Der er tale om et varieret og oplevelsesrigt delområde med rekreativt potentiale. Det er ikke et robust landskab, hvilket betyder at der bør udvises påpasselighed med nye tiltag og ved placering og udformning af ny bebyggelse og andre anlæg. Delområdet er sårbart for større anlæg, aktiviteter og strukturændringer.

Ravnstrup sø er beskyttet, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, og rundt om søen ligger også en § 3 beskyttet mose. Disse arealer er i kommuneplanen udpeget som Lavbundsareal, der kan genoprettes. Formålet med udpegningen er at muliggøre genopretningsprojekter af lavbundsarealer med henblik på at mindske kvælstofudledningen til vandmiljøet.



Blåt skraveret areal angiver beskyttede søer og brunt skraveret areal angiver beskyttet mose. Lavbundsareal er vist med turkis skravering rundt om Ravnstrup Sø og tilhørende mose.

Den ansøgte udstykning er ikke i strid med de ovenstående udpegninger, mens der i forhold til den ændrede arealanvendelse, ikke pt. forligger konkrete tiltag, som vi kan vurdere på.

I skal være opmærksomme på, at ændret arealanvendelse som fx etablering af parkeringsplads, bebyggelse, beplantning kan kræve landzonetilladelse efter planloven og/eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje, og/eller fra sø-beskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven. Spørgsmål og ansøgning herom kan sendes til land@naestved.dk.

Påtænkes ændringer indenfor § 3-beskyttet natur kan det kræve dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Spørgsmål vedrørende dette kan sendes til natur@naestved.dk.

Påtænkes en ændring i fredede områder, skal I kontakte Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster.

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. 3,2 km øst for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke har en negativ indvirkning på Natura 2000-området, da formålet med udstykningen og den ændrede arealanvendelse er at forbedre forholdene for plante-og dyrelivet på arealerne i tilknytning til det allerede eksisterende fuglereservat mod øst.



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.

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.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, så vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder. Området vil fremtidig kunne bidrage til deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have en negativ indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er det muligt at finde lokaliteter, der er egnede som yngle-, leve- og rastesteder for markfirben. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Vi vurderer, at det ikke er sandsynligt, at der lever markfirben på landbrugsarealerne.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i et område med 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 kan resultere i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

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



Vi vurderer, at projektet ikke fører til en væsentlig ændring af afledningen af overfladevand i området eller forringe tilstanden af Raunstrup søvandløbet/søen/kystvandet væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

På ejendommen Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle, er der registreret markdræn. Drænledningerne er gengivet på baggrund af HedeDanmarks gamle arkiv for nydræninger. Alle dræninger vises derfor ikke nødvendigvis og kortet er ikke målfast, men blot vejledende.



Markdræn vist med gule stiplede linjer nordøst og centralt syd på ejendommen Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle.

Vi retter opmærksomhed på, at der ikke må foretages beplantning så nær rørlagte strækninger af vandløb, at der kan være fare for, at rørledninger beskadiges eller tilstoppes, jf. vandløbslovens § 6, stk. 3. Ændringer af dræn og vandløb er reguleret af vandløbslovens §§ 6 og 17.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da der er tale om en udstykning med henblik på fremtidig arealanvendelse til naturformål, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- der med udstykningen ikke oprettes en ny selvstændig ejendom med henblik på opførelse af væsentlig ny bebyggelse i det åbne land.
- den ændrede arealanvendelse af landbrugsjorden er til naturformål i form af en udvidelse af det eksisterende fuglereservat på hosliggende arealer ejet af Fugleværnsfonden
- den ændrede arealanvendelse er til gavn for plante- og dyrelivet og styrker almenvellets muligheder for oplevelser af og i naturen.
- den ændrede arealanvendelse vil være en forbedring af de stedlige landskabskvaliteter, og det vil tillige ikke stride imod de klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Landbrugsstyrelsens tilkendegivelse af, at der kan forventes tilladelse til at ejendommen kan udstykkes og oprettes som en landbrugsejendom uden beboelse til anvendelse til alment naturbeskyttelsesformål.

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 landzonetilladelse og artsbeskyttelse 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 12-11-2024**.

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

Landzonesagsbehandler

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Beboere på Langkærgårdsvej 11, 4160 Herlufmagle

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