



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

Lovliggørende landzonetilladelse til garage på Palmevængevej 21, 4250 Fuglebjerg

Dato
05-12-2024

Sagsnr.
24-032045

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 lovliggørende landzonetilladelse til en 69 m² stor garage inkl. fyrrum til privat brug på Palmevængevej 21, 4250 Fuglebjerg, matr.nr. 18b, Sneslev By, Førsløv.

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 03.01.2025, 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 garagen kan ikke betragtes som lovlig, 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 garagen ligger i tilknytning til boligen og det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen overstiger ikke 150 m².

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> fredag den 06.12.2024.

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 søgt om lovliggørelse af en garage til privat brug, som også indeholder et fyrrum.

Du har oplyst, at I overtog ejendommen i 2003, hvor der allerede stod en bygning på grunden, som I antager blev opført samme tid som hovedhuset. Den tidligere bygning ses på gamle luffotos fra 1950'erne. I har fortalt, at bygningen var i meget ringe stand, hvorfor I har istandsat den fuldstændig. Jeres garagen blev opført mellem 2008-2010. Bygningen kræver nu landzonetilladelse, da den er over 50 m² stor.

Bygningen er opført i gasbeton med betontegl. Loftet er udført med 3 cm troldekt loftplader og underforskaling er 30 cm fra midt til midt.

Garagedelen måler 6,5 m x 6,3 m og har et areal på i alt 41 m². Fyrrummet måler 6,3 m x 2,7 m og har et areal på i alt 17 m².

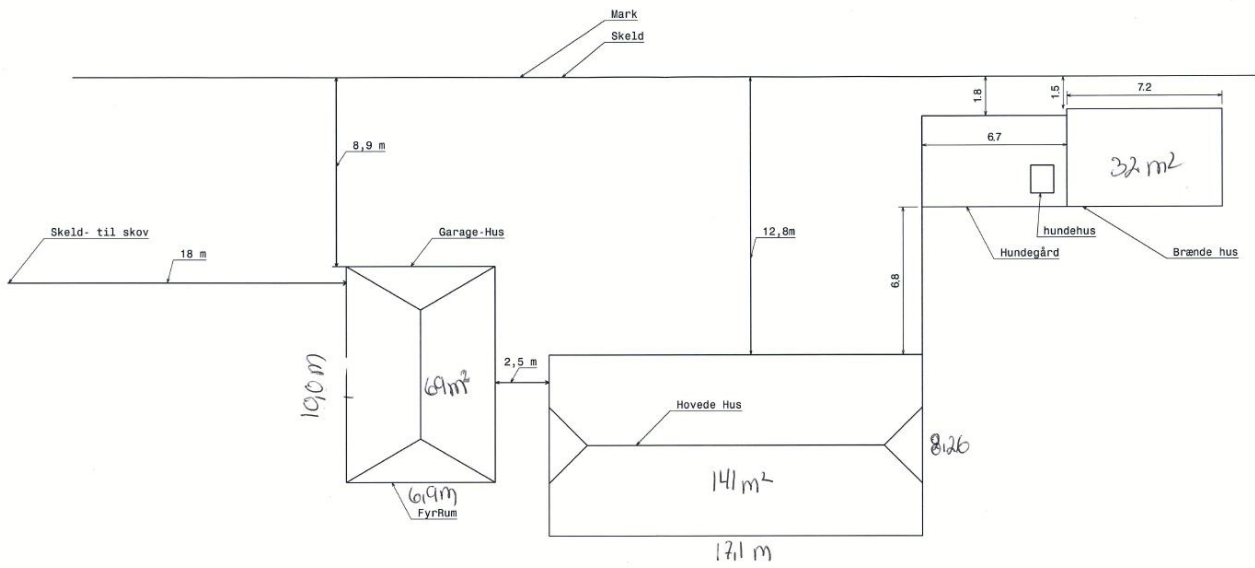
Samlet måler hele bygningen 10 m x 6,9 m og har derfor et areal på 69 m². Den har en højde på 4,54 m til kip.

Garagen er etableret ca. 2,5 m fra boligen og 8,9 m til skel mod mark og 18 m til skel mod skov.

Udover garagen er der også opført et brændeskur på ca. 32 m² i tilknytning til boligen, sydvest for. Den samlede sekundære bebyggelse er således 101 m².

Brændeskuret kræver ikke landzonetilladelse, da det er opført i tilknytning til boligen og har et areal under 50 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

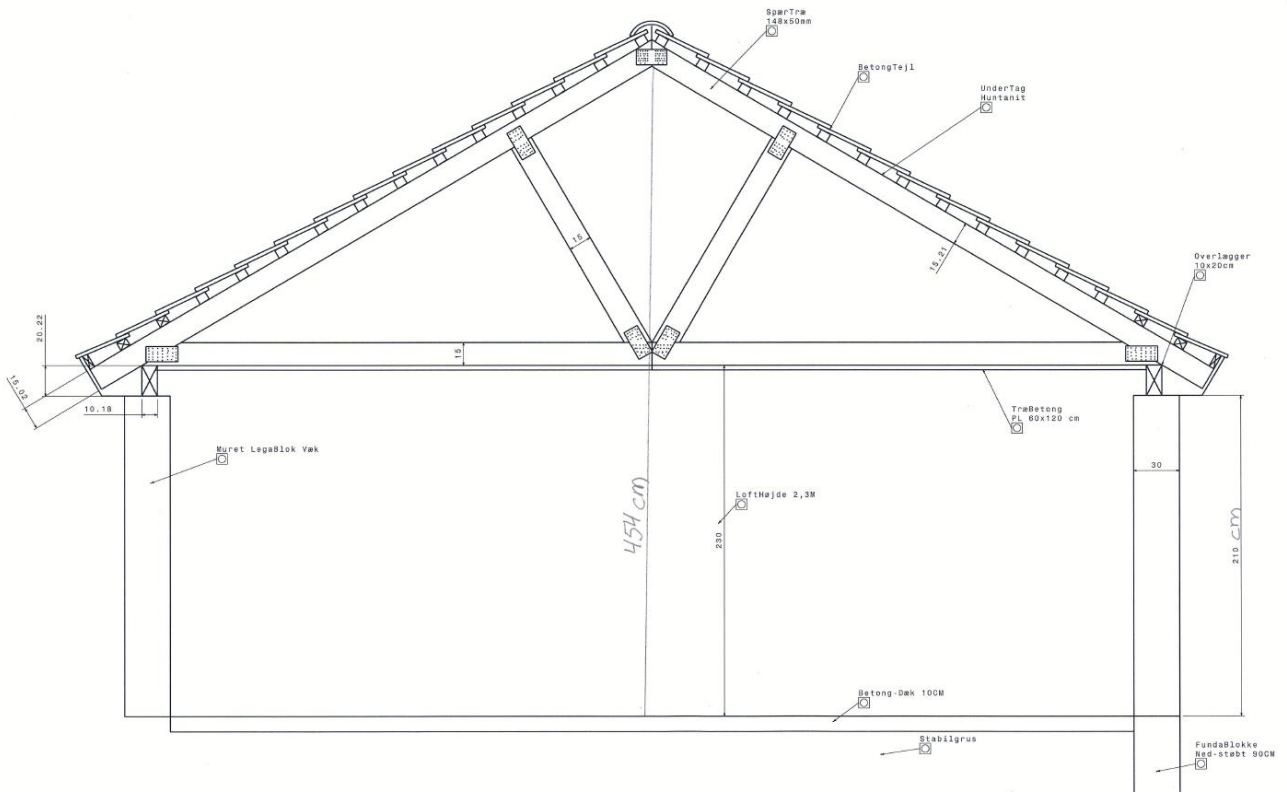
Tegninger fra ansøgningsmaterialet fremgår på de næste sider:



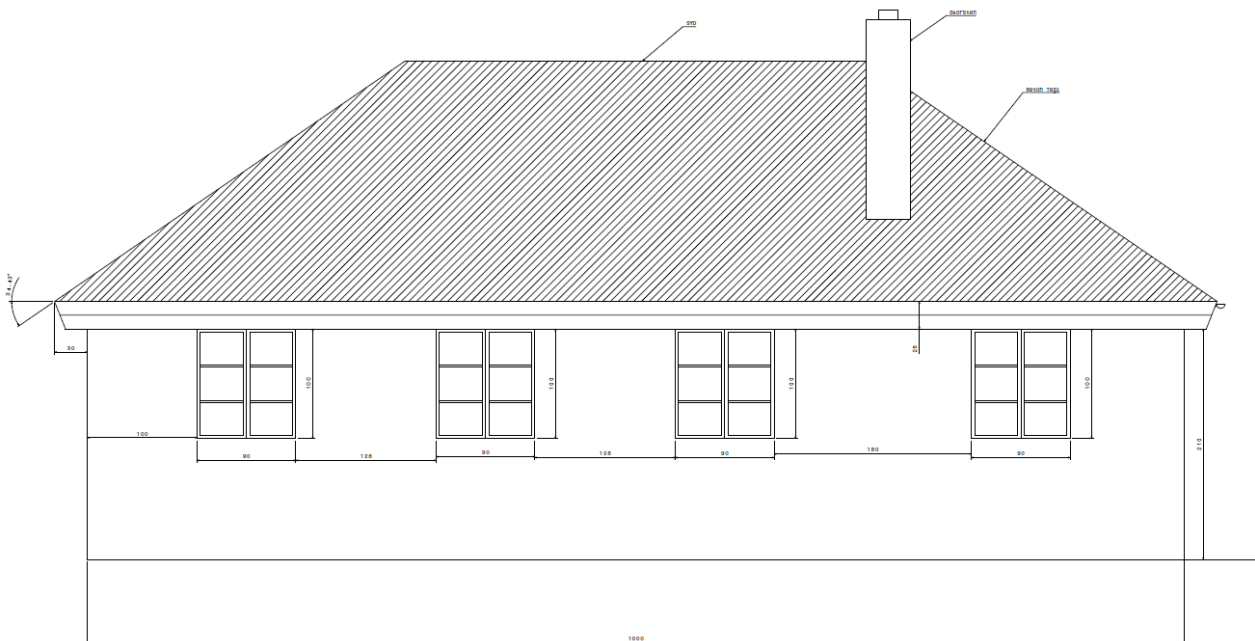
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



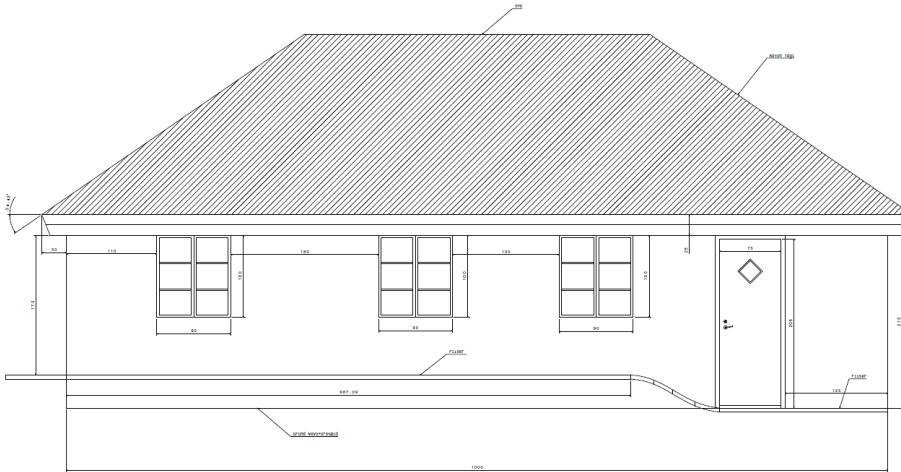
Plantegning fra ansøgningsmaterialet.



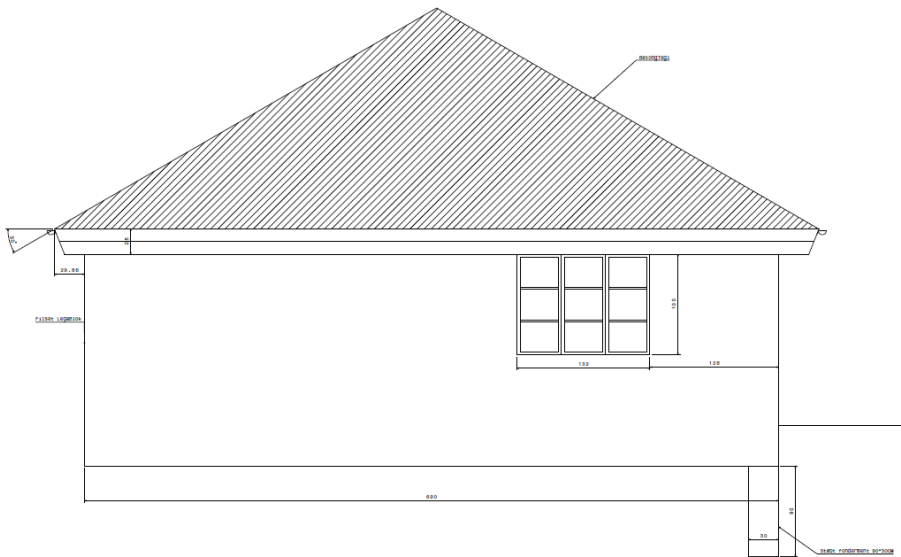
Snittegning fra ansøgningsmaterialet.



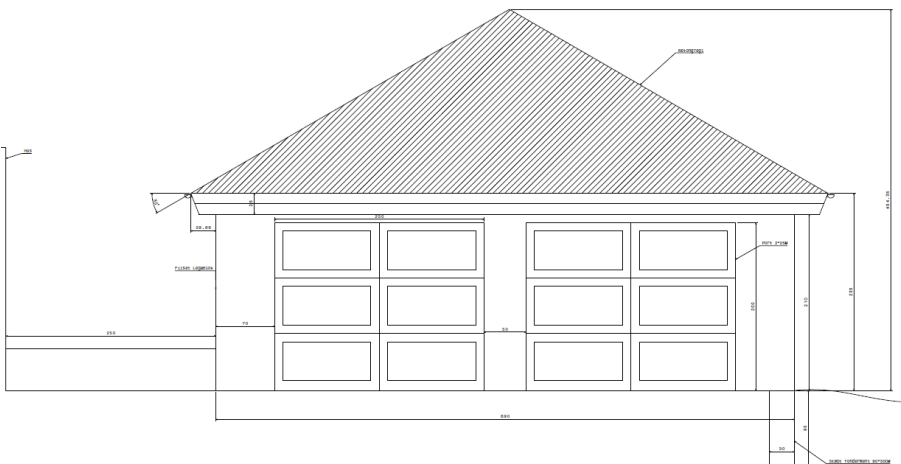
Facadetegning, nord, fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning, syd, fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning, vest, fra ansøgningsmaterialet.



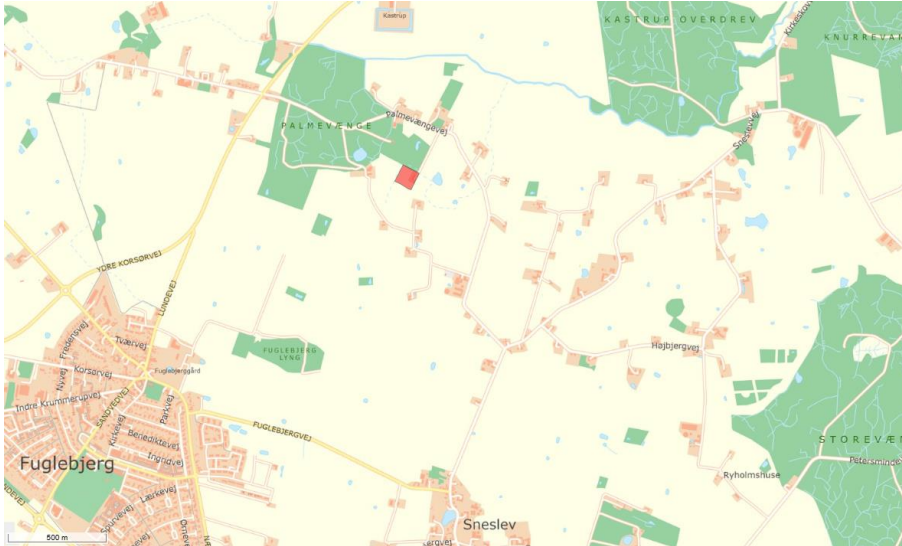
Facadetegning, øst, fra ansøgningsmaterialet.



Placering

Ejendommen er jf. BBR, registreret som en ca. 8.926 m² stor grund, beliggende ca. 1,5 km nordøst for Fuglebjerg.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Palmevængevej 21, 4250 Fuglebjerg er vist med rød figur.

Plangrundlag

Det ansøgte er grænser op til den sydøstlige del af Palmevænge Skov, der er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet varetages ved landzonesagsbehandlingen.

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

Ejendommen ligger indenfor Delområde 11b, Kolsbjerg, Højbjerg dødislandskab, der er udpeget som bevaringsværdigt i landskabsanalysen, da der er tale om mange forskellige landskabsrum og landskabsformer. 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.

Størsteparten af delområdet er en del af kommuneplanens udpegning som Større sammenhængende landskaber, ligesom en del af landskaberne omkring Tystrup-Bavelse Søerne og skovområderne i Sorø og Slagelse Kommuner. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, også udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der



med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke har en negativ indvirkning på oplevelsen af hverken skov, natur eller landskab, da det er opført hvor der tidligere har stået en bygning i tilknytning til boligen.

Der ligger et dræn tæt på garagens placering ifølge de vejledende oplysninger i kommunens webGIS. Vi gør opmærksomme på at vedligeholdelsen af drænet påhviler den enkelte lodsejer. Hvis I ønsker at ændre markdræn, henviser vi til afsnittet "Andre forhold, du skal være opmærksom på.

Natura 2000

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

Ejendommen ligger ca. 2,5 km sydvest 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 afstanden og da der er tale om en mindre bygning.

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. Da der ikke er fældet træer eller nedrevet bygninger med mistanke om flagermus i forbindelse med opførelsen af garagen, så vurderes det, at bygningen ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

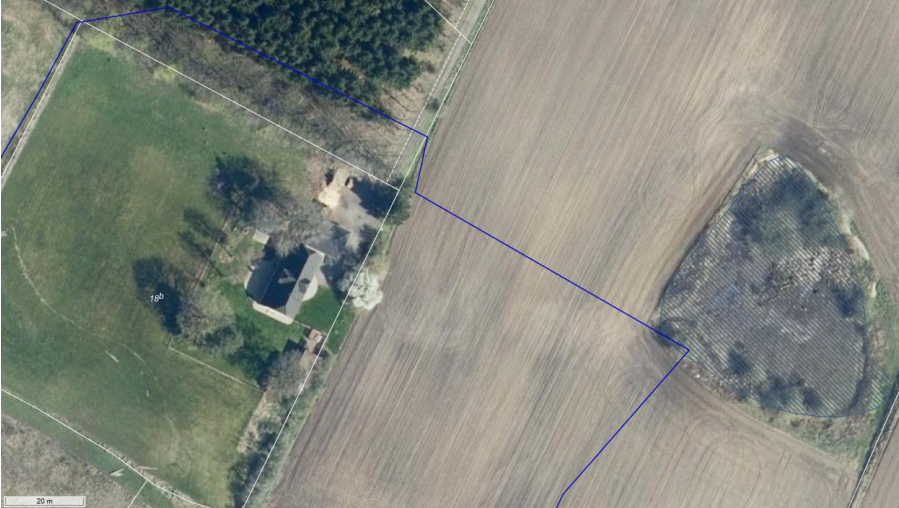
Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der ligger en større sø ca. 85 m øst for garagen, men der er ikke registreret fund af bilag IV-arter ved søen eller i nærområdet. Eftersom garagen er opført på et areal, hvor der tidligere stod en bygning, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Hulebækken (D) løber nord/nordøst for ejendommen og langs det vestlige matrikelskel. På hver side af det offentlige rørlagte vandløb er et arbejdsbælte på mellem 5-8 meter.

Garagen ligger udenfor arbejdsbæltet og på omtrent den samme placering, som den tidligere bygning:



Beskyttet sø vist med blå skravering. Vandløbets omtrentlige forløb er vist med blå linjestykke. Garagen ligger ca. 20 m fra den indtegnede strækning. Kortlaget er vejledende.

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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet, som følge af garagen og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet og søen væsentligt – 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 og 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 et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.



Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, grundet garagens størrelse og placering i tilknytning til boligen og ud til mark mod skel. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Garagen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, da den er opført i tilknytning til boligen.
- Garagen, som ansøgt til privat anvendelse, ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen overstiger ikke 150 m².
- Garagen strider ikke imod de landskabelige hensyn, som byrådet skal varetage, da den er opført hvor en tidligere bygning stod i tilknytning til boligen.
- Garagen vurderes ikke at have negativ indvirkning på Palmevænge Skov eller potentialet for udvikling af sammenhængende natur i området, og den strider derfor ikke imod de naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage.
- Der er ikke nogen særlige klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage i området.

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 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 03.01.2025**.

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

Nina Aabo Würtz

Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk