

**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**  
13-05-2024

**Sagsnr.**  
23-028344

**Sagsbehandler**  
Mette Østergaard Söderlund

**Direkte telefon**  
5588 6097

**Mail**  
moesde@naestved.dk

**Landzonetilladelse til udvidelse af boligareal i tidligere tiloversbleven  
landbrugsdriftsbygning Rislevvej 28, 4700 Næstved**

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 udvide beboelsen på Rislevvej 28, 4700 Næstved, til i alt 151 m<sup>2</sup>.

Udvidelsen sker ved inddragelse af 71 m<sup>2</sup> tidligere erhvervslokaler (kontor), indrettet i tidligere tiloversbleven landbrugsdriftsbygning på ejendommen Rislevvej 26 og 28, 4700 Næstved, matr. nr. 13a, Rislev By, Rislev.

**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 12. juni 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](http://www.bygogmiljoe.dk).

**Hvad ligger til grund for afgørelsen**

Du får tilladelse, fordi planlovens landzonebestemmelser giver mulighed for, uden landzonetilladelse at etablere én ekstra boligenhed i tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger, mens udvidelse af en sådan bolig ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne og stadig kræver landzonetilladelse.



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 14. maj 2024.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. Du kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

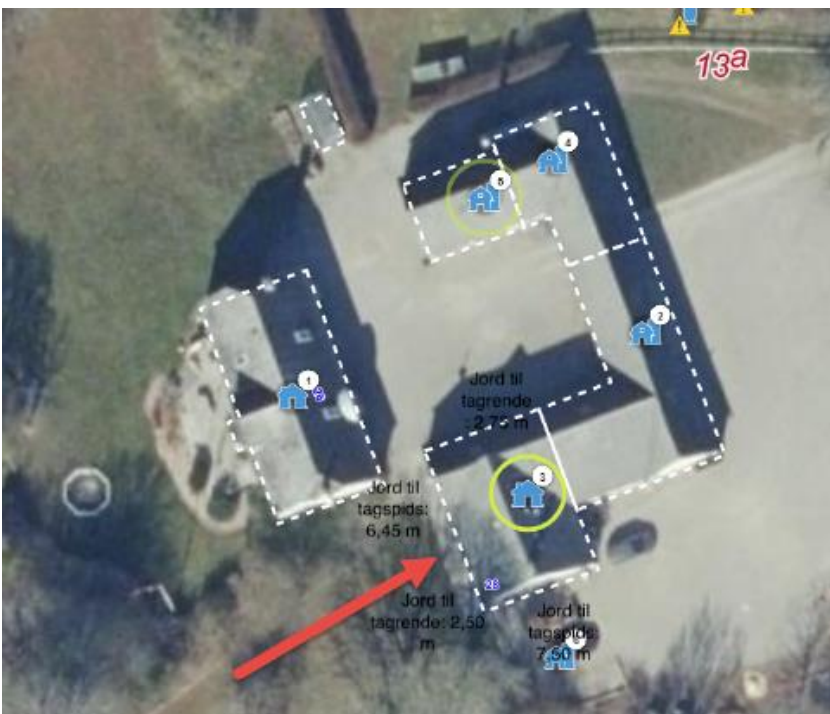
### Redegørelse for sagen

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

### Ansøgningen

Du har på vegne af alle ejere af ejendommen Rislevvej 26 og 28, 4700 Næstved, søgt om udvidelse af boligarealet i ejendommens bolig nr. 2, Rislevvej 28, indrettet i tidligere tiloversbleven landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 3. Se oversigtskort fra BBR herunder:



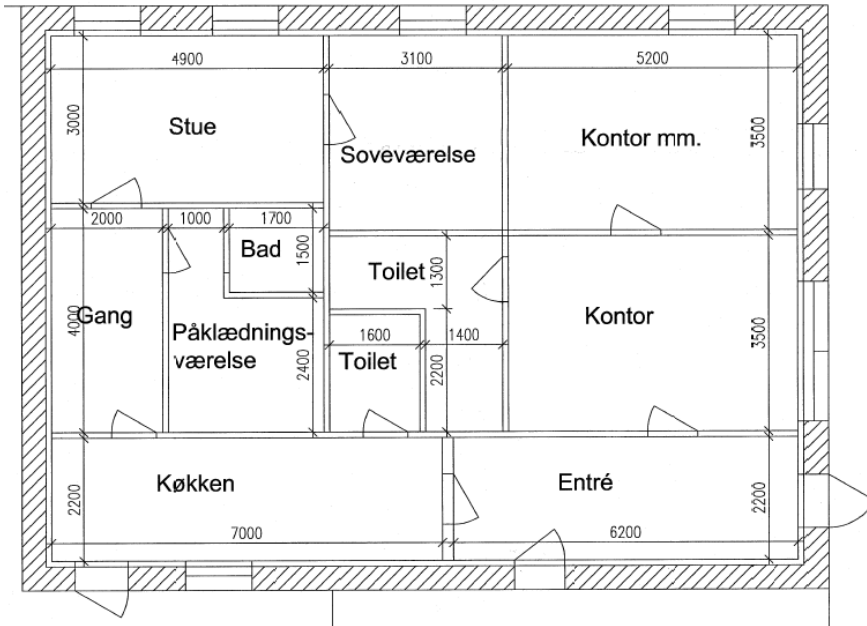
*Ejendommen Rislevvej 26 og 28, 4700 Næstved, som vist på BBR-luftfoto i ansøgningsmaterialet. Beboelsen, som ønskes udvidet, ligger ved den røde pil.*



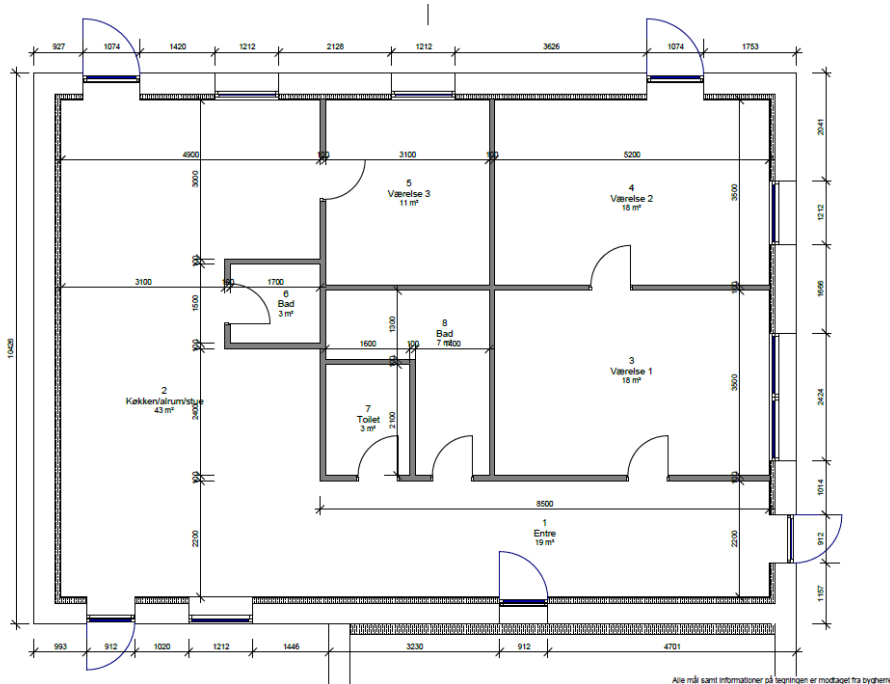
Den nuværende boligenhed på 80 m<sup>2</sup> og 71 m<sup>2</sup>, godkendt som kontorlokaler for erhvervsvirksomhed, er indrettet ved ombygning af den tidligere landbrugsdriftsbygning BBR bygning nr. 3 i 2007.

Hele bygning nr. 3 anvendes p.t. som beboelse og bebos af én af ejendommens i alt 4 ejere.

Erhvervsdelen ønskes derfor nedlagt og sammenlagt med beboelsen til én enhed på i alt 150 m<sup>2</sup> boligareal jf. nedenstående indretningsplan:



Indretningsplan FØR – bolig og erhverv.



Indretning af boligen Rislevvej 28 efter inddragelse af tidligere erhvervsareal (kontorlokaler)



## Placering

Ejendommen Egelund, Rislevvej 26 og 28, 4700 Næstved, er jf. BBR registreret som en nedlagt landbrugsejendom på en 19.999 m<sup>2</sup> stor grund. Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, nord for Gangesbro, ca. 4,5 km nord for Næstved bymidte.

Ejendommens beliggenhed og udstrækning er vist på nedenstående oversigtskort:



*Ejendommen Egelund, Rislevvej 26 og 28, 4700 Næstved, her vist med rød prik og grøn skravering, ligger nord for Gangesbro ca. 4,5 km fra Næstved.*

## Plangrundlag

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.

Med en placering ca. 200 meter vest for Ringsted-Femern-højhastighedsjernbanen ligger boligerne på Egelund inden for 300 meter Jernbaneopmærksomhedszonen på begge sider af banen, der er registreret som et støjbelastet areal. Vi har vurderet, at den ansøgte udvidelse af en eksisterende bolig, der ligger mere end 100 meter fra banen, ikke er i strid med denne udpeging.

Ejendommen ligger inden for udpegningen Kulturhistorisk bevaringsværdi – Rislev Kirkes kirkeomgivelser – fjernvirkning. Den ændrede anvendelse af bygningen vurderes ikke at påvirke oplevelsen af kirken i landskabet.



### Natura 2000

Egelund ligger på et næs midt imellem Suså (ca. 530 meter mod SV) og engene ved Vasebro med udløb fra Slagmosen (ca. 330 meter mod NØ), der begge indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

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

Det er vores vurdering, at udvidelse af den eksisterende bolig med mindre, indvendige ombygninger, på ingen måde påvirker Natura 2000-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 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.

På den konkrete ejendom er der en mulig forekomst af markfirben. Markfirbens yngle- og rasteområder er tørre og varme, solvendte lokaliteter med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da det ansøgte udelukkende omfatter mindre, indvendige ombygninger, er det vores vurdering, at markfirben ikke vil blive påvirket af den ansøgte udvidelse af den eksisterende, ekstra bolig.

I hele kommunen kan der forekomme arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander på egnede lokaliteter.

Ingen udendørs arealer, herunder træer og vandhuller, berøres af den ansøgte ændrede anvendelse. Det er derfor vores vurdering, at arter af padder ikke påvirkes af det ansøgte.

Visse arter af flagermus lever, raster og yngler i ældre bygninger, og der kan derfor være flagermus i tagetagen af bygningen. Da der i forbindelse med den ændrede anvendelse udelukkende vil blive flyttet indre skillevægge og ikke ske byggearbejde i tagetagen, er det vores vurdering, at det ansøgte heller ikke påvirker arter af flagermus.

### Landzonepraksis

Bygninger, der er mere end 5 år gamle og som ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan jf. planlovens § 37, stk. 1, uden tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, én bolig samt lager- og kontorformål.

Det er et vilkår, at de bestående bygninger ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.



Udvidelse, til- og ombygning af sådanne "ekstra" boliger, der er etableret i tiloversblevne bygninger, er ikke omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser og kræver derfor landzonetilladelse jf. Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration (2019).

### Naboorientering

Det er vores vurdering, at udvidelse af en eksisterende bolig ved sammenlægning med tidligere kontorlokaler 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:

- Anvendelse af tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger til ny beboelse er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Beboelse i eksisterende bygninger bidrager til at skabe liv på landet og sikre bevarelse af de kulturmiljømæssige værdier, som et gårdanlæg udgør.
- Indretning af beboelse i eksisterende, overflødiggjorte bygninger er ressource- og klimamæssigt en god løsning, sammenlignet med nybyggeri.
- Udvidelse af boligen som ansøgt strider ikke imod de landskabelige eller naturmæssige hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Det ansøgte vurderes ikke negativt at påvirke naboer.

### **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](http://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 11. juni 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  
Landzonemedarbejder

### **Kopi er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening, [dnaestved-sager@dn.dk](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)

Næstved Museum, [naestved@museerne.dk](mailto:naestved@museerne.dk)

Friluftsrådet, [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, Næstved Kommune, [naestved@friluftsradet.dk](mailto:naestved@friluftsradet.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, [naestved@dof.dk](mailto:naestved@dof.dk)