



Landinspektørfirmaet LE34
Holsted Park 15A 2. th
4700 Næstved
Att.: Lars Egelund

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Landzonetilladelse til udstykning af et areal til pumpestation fra matr. nr. 5I, Rejnstrup By, Gunderslev, tilhørende Gunderslevholm K/S

Dato
03.09.2024

Sagsnr.
24-015902

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 landzonetilladelse til, fra landbrugsejendommen tilhørende Gunderslevholm K/S, matr. nr. 5I, Rejnstrup By, Gunderslev, at udstykke et areal på 115 m² til teknisk anlæg til offentligt spildevandsanlæg.

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 02.10.2024, 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.

Hvis en evt. bygning er under 30 m², under 3 m høj og til offentlig forsyning kræver den ikke bygge- eller landzonetilladelse

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi udstykning af tekniske anlæg til brug for spildevandshåndtering ligger indenfor rammerne af, hvad vi normalt giver landzonetilladelse til, og fordi det ansøgte ikke er i strid med planlægningen for området eller andre interesser.

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> onsdag den 04.09.2024.

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

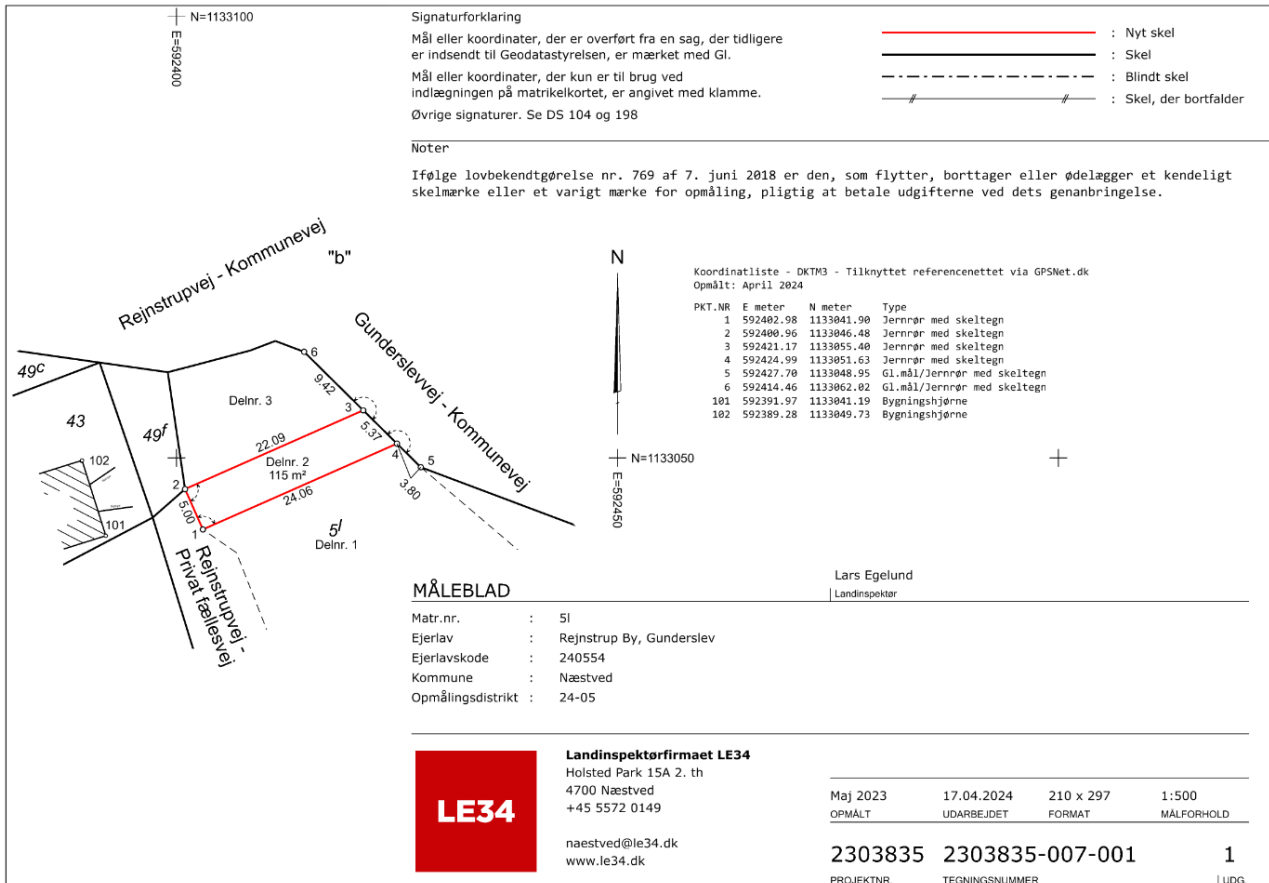
Ansøgningen

Du har søgt om udstykning af et areal på 115 m² fra landbrugsejendommen matr. nr. 5l, Rejnstrup By, Gunderslev. Udstykningen sker med henblik på at afhænde arealet til Forsyningselskabet. Konkret udstykkes del nr. 2 til brug for NK-Spildevand A/S som spildevandsejendom (pumpestation), jf. tegning nedenfor.

På restejendommen af matr. nr. 5l, Rejnstrup By, Gunderslev m.fl. vil arealanvendelsen forblive uændret.

Der ses at være vejadgang fra delnr. 2 direkte til den offentlige kommunevej Gunderslevvej, øst for det udstykkedes areal. Restejendommens vejadgang er uændret.

Udstykningen ses på tegning nedenfor:



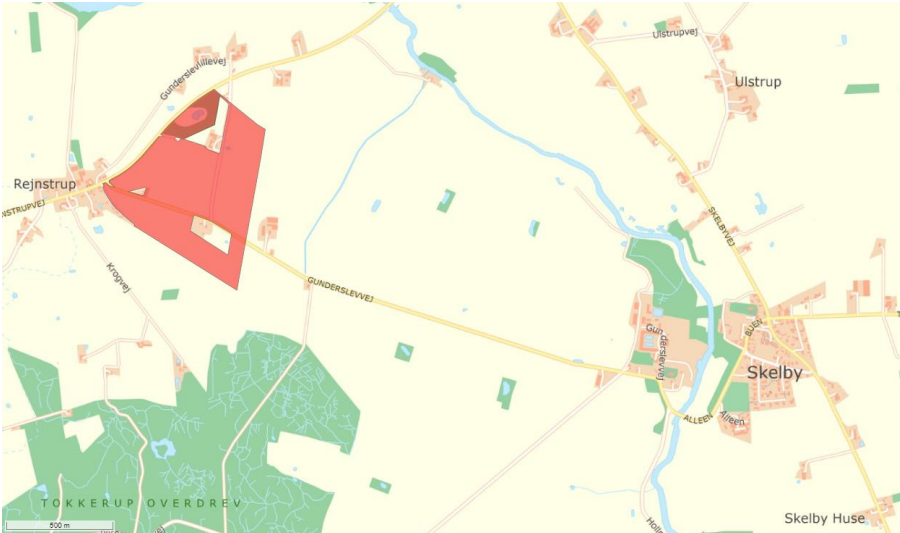
Situationsplan for udstykning af matrikel nr. 5I, Rejnstrup By, Gunderslev.

Placering

Matrikel nr. 5I, Rejnstrup By, Gunderslev, tilhørende Gunderslevholm K/S, har et areal på ca. 37,06 ha og anvendes i dag til landbrugsdrift. Landbrugsejendommen er beliggende i det åbne land og grænser op til Rejnstrup. Gunderslevholm Gods ejer samtlige matrikler i området.

Du har vedlagt en bemyndigelse til udstykning fra grundejer, som en del af ansøgningsmaterialet.

Matrikel nr. 5I, Rejnstrup By, Gunderslev er indtegnet med rød på nedenstående kort:



Matrikel nr. 51, Rejnstrup By, Gunderslev er beliggende øst lige udenfor Rejnstrup og ca. 2,5 km nordvest for Skelby.

Plangrundlag

Matriklen ligger indenfor et område, som i Næstved Kommunes landskabsanalyse betegnes som Delområde 11a, Næsbyholm, Bavelse og Gunderslevholm herregårdslandskaber. Det er i kommuneplanen udpeget som et Bevaringsværdigt landskab, da der er tale om tydelige og velbevarede herregårdslandskaber. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter

Delområdet er en del af kommuneplanens udpegning som Større sammenhængende landskaber, som 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, matriklen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde. Formålet med udpegningen er at bevare, forbedre og skabe sammenhæng mellem naturområder i kommunen.

I kommuneplanen er området, matriklen ligger i, berørt af en bufferzone for produktionsvirksomheder for behandling af ikke-farligt affald u. 50 t/d.

Hele ejendommen ligger indenfor et udpeget område med drikkevandsinteresser og matriklen grænser op til et eksisterende kloakopland for Rejnstrup.

Der løber et markdræn på tværs af det areal, der ønskes udstykket. Drænledningerne er gengivet på baggrund af HedeDanmarks gamle arkiv for drænledninger. Laget viser derfor ikke nødvendigvis alle dræninger eller nydræninger. Kortet er kun vejledende.



Matrikel nr. 51, Rejnstrup By, Gunderslev – omtrentlige placering og udstrækning af udstykket areal vist med blå figur og markdræn vist med gul stiplede linje.

Kommunen vurderer, at projektet ikke er i strid med de ovenstående udpegninger, da der er tale om en matrikulær og minimal fysisk ændring som følge af udstykning af pumpestationen.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 100 m syd fra det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, som på denne afstand indeholder fuglebeskyttelsesområde F93 Tystrup-Bavelse Sø. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da der er tale om en minimal fysisk ændring som følge af projektet.

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 i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Levesteder for flagermus er skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. De anvender også ledelinjer i landskabet. Stor



vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder.

I området, hvor der er ansøgt om udstykning, er der også mulig forekomst af løvfrø på baggrund af fund. Løvfrø yngler i solrige vandhuller og vådområder med rent vand og uden fisk. De raster i solbeskinnet vegetation, såsom levende hegn, skovbryn og haver. Løvfrø kan klatre i træer og kan vandre langt for at komme til dens ynglevandhul.

Den nærmeste sø ligger ca. 170 m syd/sydvest for udstykningen:



Matrikel nr. 51, Rejnstrup By, Gunderslev – omtrentlige placering og udstrækning af udstykket areal vist med blå figur og beskyttet sø vist med skraveret mørkeblå farve.

Hele matriklen bliver i dag anvendt til landbrugsdrift og da der er tale om en minimal fysisk ændring, som følge af udstykningen, vurderer vi, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på hverken flagermus eller padder.

Landzonepraksis

Da det primære formål med landzonebestemmelserne er at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse, gives der kun i særlige tilfælde tilladelse til udstykning.

Vi giver dog, jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, normalt tilladelse til udstykning af tekniske anlæg i det åbne land.



Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da der er tale om en mindre arealændring, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Udstykningen strider ikke imod formålet med planlovens landzonebestemmelser, da der er tale om et mindre areal i tilknytning til Rejnstrup og projektet påvirker derfor ikke væsentligt det bevaringsværdige landskab.
- Udstykning af tekniske anlæg til brug for spildevandshåndtering ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Udstykningen på den ansøgte placering strider ikke imod de landskabelige, naturmæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Udstykningerne til pumpestationer er i tråd med Næstved Kommunes Spildevandsplan og er ikke i strid med planlægningen for området eller andre interesser.
- Udstykningen vurderes ikke at påvirke naboer i området.



Matrikel nr. 51, Rejnstrup By, Gunderslev – omtrentlige placering og udstrækning af udstykket areal er vist med blå linjestykke. COWI, 2022.

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 landzonetilladelse 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 §§ 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 Nævneshuset: www.naevneshuset.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 02.10.2024**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneshuset.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
Landzonemedarbejder

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