



Ejere af  
Møllevvej 46  
Tornemark  
4262 Sandved

Team Plan og Geodata

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved  
5588 6008  
[www.naestved.dk](http://www.naestved.dk)  
mail: land@naestved.dk

## **Landzonetilladelse til indretning af udhus, viktualierum, hunderum og garage i to sammenbyggede længer på Møllevvej 46, 4262 Sandved**

**Dato**  
30.9.2022

**Sagsnr.**  
01.03.03-K08-2-22

**Sagsbehandler**  
Lars Kristian Laustsen

Kære ejere af Møllevvej 46, 4262 Tornemark

Vi skriver til jer for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgning om landzonetilladelse.

### **Næstved Kommune giver jer lovliggørende landzonetilladelse**

til indretning af udhus/værksted, viktualierum, hunderum og garage i to sammenbyggede tidligere driftsbygninger (i alt på lige under 250 m<sup>2</sup>) på matrikel 8b, Tornemark By, Tornemark beliggende Møllevvej 46, Tornemark 4262 Sandved.

Tilladelsen gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Ændringerne kan kræve byggetilladelse, der kan søges på [www.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk).

### **Hvornår gælder tilladelsen**

Vær opmærksom på at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 28. oktober 2022, og der ikke er klaget over den. I vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

### **Hvad ligger til grund for afgørelsen**

I får tilladelse fordi længerne har været på ejendommen siden 1890, de er egnede til de ønskede formål, og ændringerne vurderes ikke at kunne skabe uheldig præcedens. I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

### **Offentliggørelse og klage**

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> den 30. september 2022.



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

## **Redegørelse for sagen**

Jeres ejendom ligger i landzone, hvor ændring af anvendelse fra tidligere landbrugsbygninger (tidligere stuehus og stald) til privat udhus/værksted, viktualierum, hunderum og garage kræver en landzonetilladelse. Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

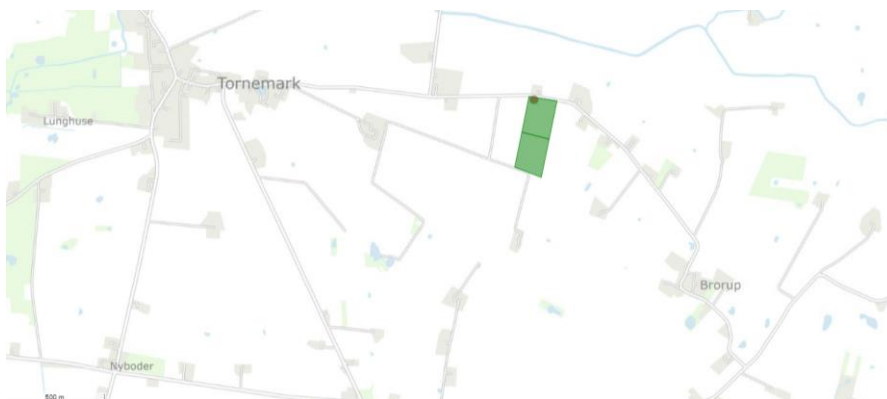
## Ansøgning

På jeres landbrugsejendom er to sammenbyggede tidligere landbrugsbygninger på i alt ca. 250 m<sup>2</sup> opført i 1890 og ombygget i 1950 blevet tilovers (for tiden registreret som bygning 1 og 2). I den vestligste del af længen mod vejen (for tiden registreret som bygning 1) har været stuehus. Bygningen var ikke længere egnet til dette. I har derfor med landzonetilladelse etableret nyt stuehus i 2021 (for tiden registreret som bygning 7). Jorden er forpagtet ud, og de to ældre sammenbyggede længer er reelt ikke egnet til større moderne landbrugsmaskiner.

I har været i dialog med os under sagsbehandlingen af det nye stuehus om indretningen af det ansøgte i bygning 1 og 2, hvor de tidligere var spredt. I har derfor revet tredje landbrugsbygning og udhuse ned. Der er således kun bygning 1, 2 og 7 tilbage på ejendommen. Ændringerne af de tiloversblevne landbrugsbygninger til udhus- og garage funktioner kræver landzonetilladelse.

## Placering

Ejendommen er på 55143 m<sup>2</sup> fordelt på to matrikler. Den ligger i landzonen i det åbne land 1,1 km øst for landsbyen Tornemark. Ejendommen er markeret med grønt herefter.



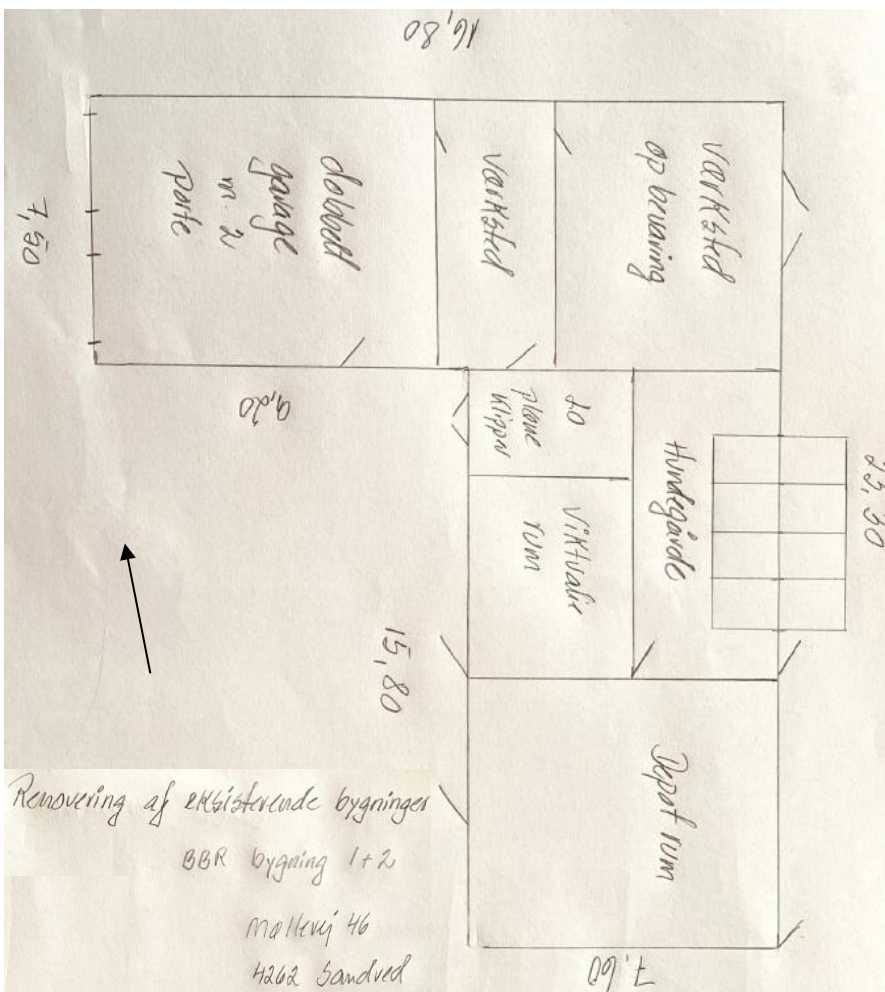
De sammenbyggede tidligere landbrugsbygninger, der er ændret anvendelse i, er markeret med turkis på orthofoto med røde matrikelskel på



orthofoto herunder. Længen mod vejen udgjorde tidligere boligen. Den nuværende nye bolig er markeret med grønt.



Indretningen af de tidligere landbrugsbygninger er skitseret af jer herunder.





Bygningsmassen var lovligt opført. I har revet bygningsmasse ned, der svarer til omfanget af nuværende stuehus. I har bevaret de bedste bygninger og udtrykket af en gård. Normalt ville et vikualierum nu etableres i bolig, ligesom et hunderum typisk ville etableres i bolig eller i hobbystald. Endelig er den sydligste del af længen mod øst ikke indrettet til andet (kaldet depot på tegningen). Vi vurderer derfor ikke, at der med tilladelsen skabes præcedens andet sted for etablering af flere kvadratmeter med udhus- og garagefunktion, end de 150 m<sup>2</sup>, Næstved Kommunen normalt tillader i alt jf. vores administrationsgrundlag.



I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. De konkrete anvendelsesændringer af de gamle bygninger medfører ikke ændringer i landskabet uden for ejendommens have. Bygningsmassen har omtrent samme omfang som i årtier. Stuehuset træder blot i stedet for nedrevet længe mod syd og flere nedrevne spredte små bygninger.

#### Natura 2000

Ejendommen Vi kan ikke give dispensation, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Der er over 5 km til det nærmeste Natura 2000-område fra ejendommen – N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø. Det er vores vurdering, at de ansøgte anvendelsesændringer af bygninger grundet deres karakter og den store afstand ikke påvirker Natura 2000-området.

#### Naboorientering

Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, og vi har derfor ikke haft sagen i naboorientering.



## Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- Udhus- og garage-funktioner er samlet i eksisterende ældre bygningsmasse og omtrent med det omfang Næstved Kommune normalt tillader efter vores administrationsgrundlag.
- Ændringerne strider ikke imod formålet i planlovens landzonebestemmelser.
- En tilladelse af ændringerne strider ikke mod den praksis, der er inden for landzonesagsbehandlingen i Næstved Kommune.
- Ændringer strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Ændringerne vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

## Andre forhold I skal være opmærksom på

### Husdyr

Hvis I en dag ønsker at udvide dyreholdet til mere end fire voksne hunde, vil dyreholdet blive betragtet som erhvervsmæssigt i forhold til gødningsopbevaring og lign. Kontakt da [landbrug@naestved.dk](mailto:landbrug@naestved.dk) for information.

### Landbrug

Hvis der en dag bliver behov for driftsmæssige nødvendige bygninger på ejendommen, skal den sydligste del af østlængen (af jer kaldet depot) anvendes til dette først, hvis den vurderes egnet til formålet af kommunen.

## Beskyttede dyr og planter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen - de såkaldte bilag IV-arter. I kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 11. Vi kan ikke give dispensation fra naturbeskyttelsesloven, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

I hele kommunen kan forekomme flagermusarter. Der fjerens ikke træer eller bygninger, der kunne være egnede som levesteder for flagermus.

I hele kommunen kan forekomme arter knyttet til vandige miljøer som stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø. Der ændres ikke i vandhuller og lignende.

På egnen kan forekomme markfirben. Der ændres ikke i diger, solvendte skråninger med sandede jorde eller lign. egnede lokaliteter.

Ud fra de oplysninger vi har, vurderer vi derfor, at projektet ikke vil påvirke de beskyttede arter eller deres levesteder negativt.



## Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi har nævnt i brevet:

Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10.

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7.

I kan finde lovene på [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)

## Klagevejledning

I 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.

I klager via [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) til planklagenævnet <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/> klagen sendes gennem denne klageportalen til kommunen. Jeres klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Hvis I klager, skal I 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 I får helt eller delvis medhold i klagen. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger fra annonceringen, dvs. **senest den 28. oktober 2022**.

Yderligere information og klagevejledning kan I se på Planklagenævnets hjemmeside.

Hvis man ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.



## Hvis I har spørgsmål til afgørelsen

I er velkomne til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen. Venlig hilsen

Lars Kristian Laustsen  
Planlægger  
Næstved Kommune

### Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. [naestved@dn.dk](mailto:naestved@dn.dk)

Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, [sydvest@friluftsradet.dk](mailto:sydvest@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV. [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

Næstved Museum, Ringstedgade 4, 4700, [naestved@museerne.dk](mailto:naestved@museerne.dk)

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

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

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

Dansk Botanisk Forening, naturbeskyttelsesudvalget, [nbu@botaniskforening.dk](mailto:nbu@botaniskforening.dk)