



Kære ansøger

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
26.09.2024

Sagsnr.
01.03.03-K08-5-21S

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Lovliggørende landzonetilladelse til en 27 m² stor tilbygning til et udhus på Hovkrog 12, 4684 Holmegaard

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 27 m² stor tilbygning til et udhus på 50 m² – i alt en 77 m² sammenbygget bygning – på matrikel nr. 11d, Dysted By, Toksværd, tilhørende ejendommen Hovkrog 12, 4684 Holmegaard.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Overdækningen på 18 m², opført i tilknytning til udhusets tilbygning, nedtages.

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 25.10.2024, 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.

Det, du har søgt om, kræver også byggetilladelse, og byggeriet kan ikke betragtes som lovligt, før du har fået den. Hvis du ikke allerede har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på www.bygogmiljoe.dk.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi udhuset med tilbygningen er etableret i tilknytning til beboelsen, og med vilkåret om nedtagning af overdækningen på 18 m² vil det samlede areal af sekundære bygninger på ejendommen ikke overstige 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 27.09.2024.

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 en lovliggørende landzonetilladelse til en 27 m² stor tilbygning til et udhus på 50 m² – registreret som BBR-bygning nr. 3 på Hovkrog 12, 4684 Holmegaard. Den sammenbyggede bygning har således et totalt areal på over 50 m² og kræver derfor landzonetilladelse.

Der er mellem 2022 og 2024 opført en overdækning på 18 m² i forlængelse af tilbygningen.

Du har også en række andre sekundære bygninger til boligen på ejendommen, som, vi vurderer, ikke kræver landzonetilladelse, da de alle hver især er under 50 m² og etableret i tilknytning til beboelsen, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Disse omtalte bygninger er:

- En 28 m² stor carport etableret ud mod vejen.
- Et 20 m² stort læskur, der nu anvendes som udhus, etableret ud mod vejen – umiddelbart syd for carporten.
- En 14 m² stor overdækning til terrassen i tilknytning til boligen, angivet som BBR-bygning 1.
- Et 7 m² stort drivhus umiddelbart nord for gårdhaven.

Alle de omtalte bygninger er indtegnet af sagsbehandler på luftfoto på næste side:



Hovkrog 12, 4684 Holmegaard – BBR-bygning nr. 3 vist med mørkeblåt linjestykke, tilbygning på 27 m² vist med grønt skraveret areal og overdækning på 18 m² vist med rødt skraveret areal. Resterende bygninger der ikke kræver landzonetilladelse, er som følger: 28 m² stor carport vist med orange linjestykke, 20 m² stort læskur der nu anvendes som udhus vist med lyserødt linjestykke, 14 m² stor overdækning af terrasse vist med turkist linjestykke og 7 m² stort drivhus vist med sort linjestykke, beliggende til venstre for matrikelnummer 11d. BBR-bygning 1 og 2 er angivet med numre og ses centralt i kortudsnittet. Tegning lavet af sagsbehandler.

Du har oplyst, at BBR-bygning nr. 2, der i dag er registreret som udhus, udgøres af et rum, der anvendes og ønskes lovliggjort som en del af den eksisterende bolig, og ikke som en selvstændig bolig nr. 2 på ejendommen. Der er ikke bad og køkken i BBR nr. 2. Du oplyser, at der er direkte indendørs adgang fra boligen i BBR nr. 1 til BBR nr. 2 via udhusdelen af BBR nr. 1. Da der er direkte indendørs adgang mellem de to dele, vurderer vi, at BBR nr. 2 kan ændres status til at være en del af eksisterende boligenhed uden krav om landzonetilladelse.

Den nuværende udhusdel af BBR nr. 1 ønskes fremadrettet registreret som garage. Det kræver ikke landzonetilladelse. Da garagen ligger sammenbygget med og under samme tag som boligen, vurderer vi, at det sekundære bygningsareal, som garagen udgør, tæller med i boligens bruttoetageareal.

Alle de sekundære bygninger til boligen på ejendommen, som de står i dag, giver således et samlet areal på 164 m².



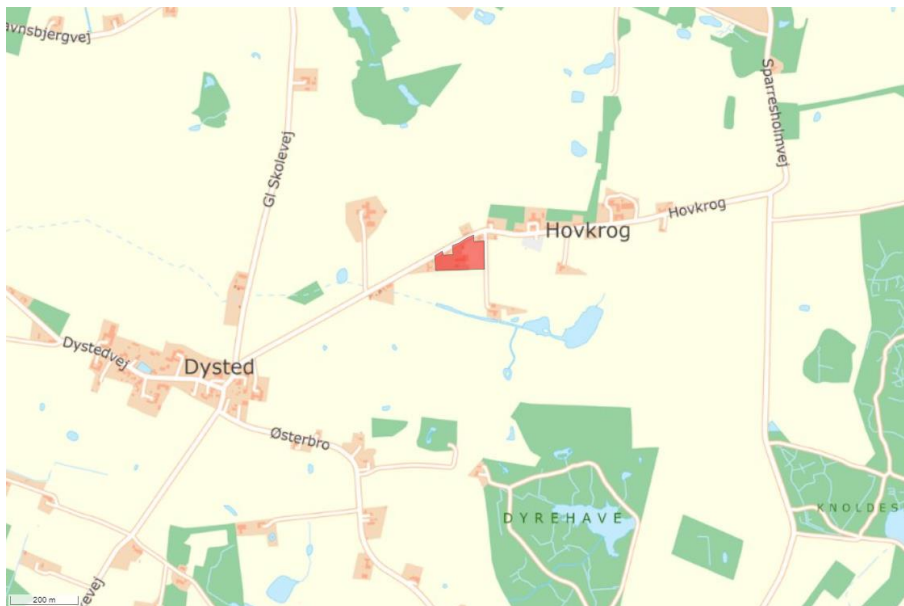
I landzonen kan der normalt ikke gives tilladelse til opførelse af udhuse, garager eller lignende på over 150 m², jf. Næstved Kommunes politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.

Du har oplyst at du nedtager overdækningen på 18 m², så det samlede areal af småbygningerne er 146 m².

Placering

Hovkrog 12, 4684 Holmegaard er, jf. BBR, beliggende på en ca. 1 ha stor grund, og ligger i landzone, ca. 650 m nordøst for Dysted.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Hovkrog 12, 4684 Holmegaard vist med rød figur på kort.

Plangrundlag

Hovkrog 12, 4684 Holmegaard ligger indenfor Delområde 5b, Sparresholm Gods i kommunens landskabsanalyse. Delområdet er en del af kommuneplanens udpegning som bevaringsværdigt landskab, da der er tale om et tydeligt og velbevaret herregårdslandskab i et storbakket terræn omgivet af skove. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Eftersom der er tale om en mindre bebyggelse, etableret indenfor tydeligt afgrænset have og i tilknytning til eksisterende beboelse, vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med denne udpegning.

Ejendommen ligger også 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, 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.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 6 km sydøst fra det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, som på denne afstand indeholder fuglebeskyttelsesområde F91 Holmegårds Mose og Porsmose. 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, grundet den store afstand og det ansøgtes omfang.

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. 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 opførelsen af bygningen ikke har haft en væsentlig indvirkning på hverken flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Det nærmeste vandhul er beliggende ca. 270 m sydøst for det ansøgte. Vi vurderer, at det ansøgte ikke har en negativ indvirkning på padderne eller deres levesteder grundet placeringen på slået græs indenfor egen have og afstanden til vandhullet.

Vi vurderer således, at det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte bilag IV-arter.

Landzonepraksis

I landzonen kan der, jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, normalt gives tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.

Opførelse af småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger) på højst 50 m² kræver ikke landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse.



Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da bygningen er etableret i tilknytning til beboelsen indenfor egen have og ikke ligger tæt op ad nogen nabobeboelse. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Mindre sekundære bygninger til boligen, etableret i tilknytning til beboelsen, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Sekundære bygninger til boligen med et totalt areal på under 150 m² ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Med vilkår om nedtagelse af en overdækning på 18 m² vil der være 146 m² sekundære bygninger på ejendommen.
- Bygningen, på den aktuelle placering, strider ikke imod de landskabelige, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Bygningen vurderes ikke at være til gene for naboer, da den er etableret i tilknytning til beboelsen indenfor egen have og i god afstand til nabobeboelse.

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 §§ 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. Du kan også klage over de retlige afgørelser, som er indeholdt i afgørelsen. De retlige afgørelser er de emner, som, vi har vurderet, ikke kræver landzonetilladelse. 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 25.10.2024**.

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

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnæstved-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