

Frifeldt
Henrik Ørts
Jens Chr. Nielsensvej 1
7480 Vildbjerg

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
14.05.2025

Sagsnr.
24-041803
Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@neastved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af énfamiliehus og ændret anvendelse af del af det oprindelige hus på Bistrupgade 52, Bistrup, 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 opføre et 173,4 m² stort ét-plans fritliggende énfamiliehus med saddeltag på matr.nr. 23 Bistrup By, Fodby beliggende på Bistrupgade 52, Bistrup, 4700 Næstved.

Huset opføres jf. tegningsmateriale vist herunder ca. 2-5 meter syd for det eksisterende og erstatter det oprindelige, fritliggende ca. 113 m² store énfamiliehus fra år 1900, der delvist nedrives. Den bevarede del ombygges og ændrer funktion til en 48 m² stor garage.

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 13. juni 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 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.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det nye hus erstatter et eksisterende, fritliggende énfamiliehus, og fordi ejendommen ligger indenfor rammerne af en i kommuneplanen afgrænset landsby.

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 16. maj 2025**.

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 Bistrupgade 52, 4700 Næstved ligger i den afgrænsede landsby Bistrup 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 på vegne af ejer søgt om landzonetilladelse til opførelse af nyt fritliggende énfamiliehus på ejendommen matr.nr. 23 Bistrup By, Fodby beliggende på Bistrupgade 52, Bistrup, 4700 Næstved.

Det nye hus har et samlet bebygget areal på 173,4 m², med 169,5 m² bolig og 3,9 m² overdækning over indgangsparti jf. plan- og facadetegninger nedenfor.

Det nye hus opføres som et étplans længehus med saddeltag og lodrette gavle. Facaderne opføres i træ, og taget beklædes med tagpap.

Det nye hus erstatter den nuværende bolig på ca. 113 m² opført år 1900, der delvist nedrives. Den bevarede del af boligen ombygges og ændrer funktion til en 48 m² stor garage. Desuden nedrives et udhus i haven (bygning 2) for at gøre plads til den nye bolig jf. situationsplan nedenfor.

I forhold til det oprindelige hus, flyttes det nye hus længere ind midt på grunden, ca. 2-5 meter mod syd, så det ligger omtrent på linje med huset på naboejendommen.



Architectural drawings of the 'FACADE' building, showing four elevations: Syd, Vest, Nord, and Øst. Each elevation includes dimensions for height, width, and ground level. The Syd and Nord elevations show a long, low profile with a flat roof and large windows. The Vest and Øst elevations show a gabled roof structure with a central entrance and side windows. The drawings are labeled with 'OK. tagflap 10,648 m' and 'OK. sokkel 5,750 m'.

[illegible]

Plantegning for den nye bolig Bistrupgade 52, 4700 Næstved. Fra ansøgningsmaterialet.

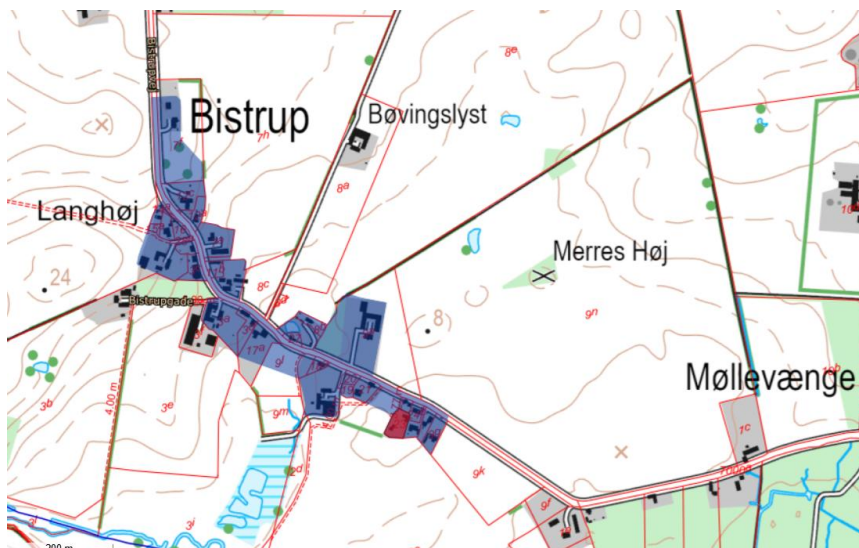


Placering

Ejendommen Bistrupgade 52, 4700 Næstved, matr.nr. 23 Bistrup By, Fodby har hidtil jf. BBR været registreret som et 113 m² stort énfamiliehus, opført i år 1900 og beliggende på en 1463 m² stor grund.

Ejendommen ligger i landzone i den afgrænsede landsby Bistrup, der ligger ca. 3,2 km nord for Karrebæk og ca. 4,5 km vest for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående oversigtskort.



Ejendommen Bistrupgade 52, Bistrup, 4700 Næstved ligger i den østlige udkant af landsbyen Bistrup. Landsbyafgrænsningen er markeret med blå polygon. Ejendommen er markeret med rød polygon.



Ejendommen Bistrupgade 52, Bistrup, 4700 Næstved ligger tilbagetrukket fra vejen, i kanten af landsbyen Bistrup. Her ses den nuværende situation. Ejendommen er markeret med rød polygon. Luftfoto 2024.



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.

Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen, ca. 2,2 km fra Karrebæk Fjord. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da projektet vurderes ikke at forringe hverken kystlandskabet eller oplevelsen af det samt er beliggende indenfor afgrænset landsby.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 1,7 km nordvest for det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det nye énfamiliehus og ændring af funktionen af den eksisterende bolig pga. af afstand, placering og karakter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

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

Flagermus er fredede og beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV. Derfor må arterne og deres levesteder ikke beskadiges.

Kommunen har ingen konkrete fund af flagermus i tilknytning til Bistrupgade 52, 4700 Næstved, og der er mere end 100 meter til steder, hvor der er registreret fund af flagermus.

Flagermus opholder sig og yngler imidlertid i hulrum i bygninger og træer, og der er således en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i den del af det oprindelige hus, der skal nedrives.



Hvis du i forbindelse med nedrivningen af den eksisterende bolig opdager tegn på flagermus, skal du straks stoppe arbejdet. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for nedrivningen udsledes for at sikre, at de ikke tager skade.

Tegn på forekomst af flagermus kan fx være puslen fra mure og lofter særligt i skumringen. Der kan også være forekomst af ekskrementer. Ekskrementerne ligner muselort, men er løsere og glinsende, da flagermusen spiser større mængder af insekter. Flagermus gnaver ikke i isoleringen som rotter og mus gør det, men de kan godt lide at holde varmen ved at opholde sig i isoleringen.

Naturstyrelsens vildtkonsulenter rådgiver om udslusning af flagermus fra huse og kan vejlede i konstruktion af den model af sluse, der kan bruges i det enkelte tilfælde. Naturstyrelsens vildtkonsulenter skal kontaktes forud for udslusningen.

En evt. udslusning kan ske fra slutningen af august til starten af september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige. Alternativt kan udslusningen ske i begyndelse af maj inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Padder

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og det nye hus ønskes opført i have på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at det ansøgte projekt ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 460 meter km fra det nærmeste vandløb, Saltø Å, og ca. 2,2 km fra den nærmeste kyst, Karrebæk Fjord.

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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til Saltø Å eller Karrebæk Fjord.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet og kystvandet væsentligt – eller dettes 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.

Projektet medfører ikke en væsentlig ændret arealanvendelse, der resulterer 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.



Der ligger, ifølge de vejledende oplysninger i kommunens webGIS, et markdræn under den ansøgte placering af det nye hus. Placeringen på kortet er dog kun vejledende og kan dog være meget upræcis. Vi gør opmærksom på, at det er uhensigtsmæssigt at bygge ovenpå evt. dræn, da vedligeholdelsen af drænet påhviler den enkelte lodsejer. Hvis I i forbindelse med nybyggeriet ønsker at ændre markdræn, skal I derfor huske at søge herom.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger ved nedrivning og genopførelse, med mindre, huset har karakter af ruin.

Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den bygning, der erstattes. Det indgår dog i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Naboorientering.

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en orientering af de nærmeste naboer. Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte énfamiliehus erstatter en eksisterende, utidssvarende bolig og opføres indenfor rammerne af den i kommuneplanen udpegede landsby Bistrup.
- Udskiftning af et hus, der kontinuerligt har været anvendt som helårsbeboelse, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Det nye hus opføres med en placering og udformning, der passer ind i den omgivende bebyggelse.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Opførelse af det nye hus og ændring af funktion af den eksisterende bolig til garage som ansøgt vurderes ikke at være i strid med de landskabelige, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det ansøgte har ikke givet anledning til bemærkninger fra naboer.



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 13. juni 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog



Kopi er sendt til:

Ejer

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, sagsbehandling@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