



MAYNER DESIGN ARKITEKT MAA - V/JAN OVE MAYNER HANSEN
Løvegade 76B
4200 Slagelse

Team Plan og Geodata

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

Dato
28.2.2022

Sagsnr.
01.03.03-P19-182-21

Sagsbehandler
Kathrine Lindblad Carlsen
klicar@naestved.dk

Du har fået landzonetilladelse til din ansøgning om ombygning af eksisterende carport og udhus til en 78 m² udhus-/garagebygning på Fjordbakken 35, 4700 Næstved.

Kære Jan Ove Mayner Hansen

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 ombygge eksisterende carport og udhus til en garage på 56 m² og udhus på 22 m², i alt 78 m² på matrikel 3ag, Stenbæksholm By, Fodby beliggende Fjordbakken 35, 4700 Næstved.

Tilladelsen gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet efter den 29. marts 2022, 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.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse fordi udhus-/garagebygningen ikke bliver større end 150 m² og fordi den placeres i tilknytning til ejendommens bolig, på i forvejen bebygget areal. 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 den 1. marts 2022 på <https://www.naestved.dk/hoeringer>

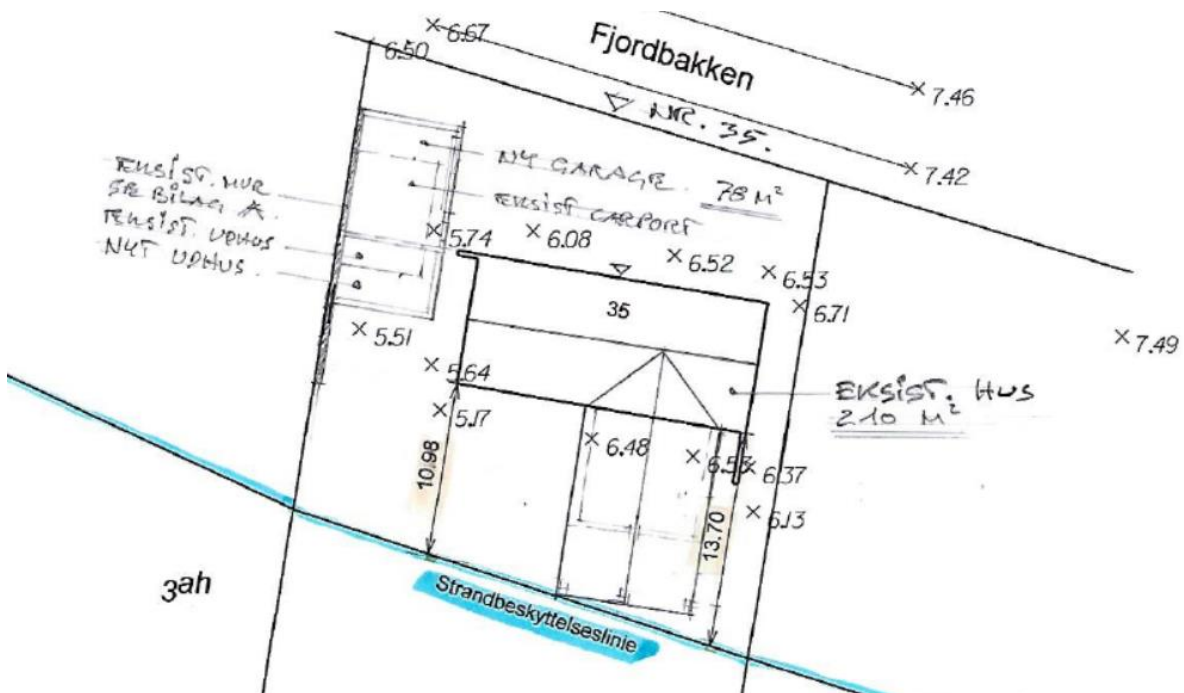
Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. Du kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

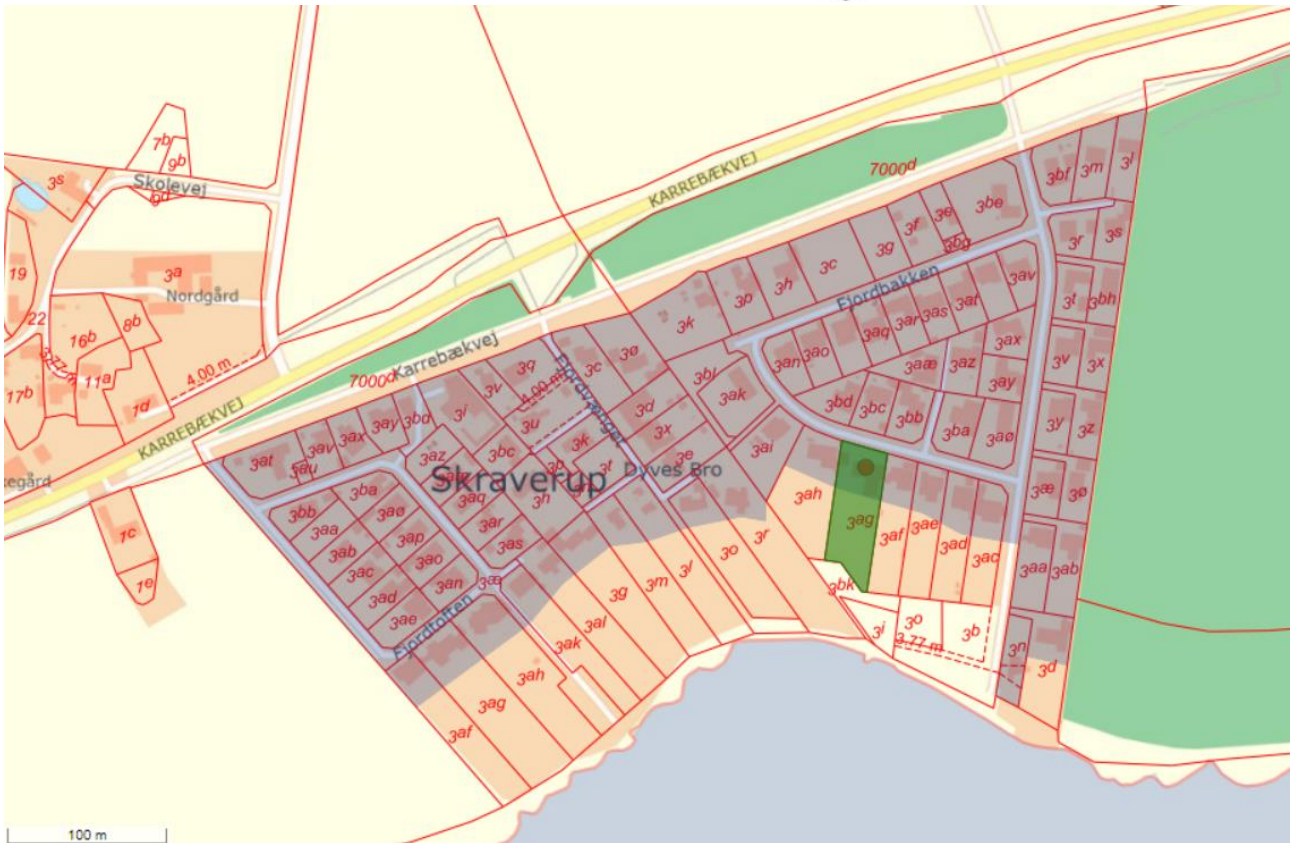
Din ejendom ligger i landzone, hvor garage/udhuse på mere end 50 m² kræver en landzonetilladelse. Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

Ansøgning

Du har på vegne af lodsejer søgt om tilladelse til at ombygge ejendommens eksisterende carport og udhus, til en ny sammenbygget garage på 56 m² og udhus på 22 m², i alt 78 m².



Situationsplan over ejendommen, fra ansøgningsmaterialet.



Ejendommens matrikel markeret med grøn, blå skravering markerer landsbyafgrænsningen.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Området er i kommuneplanen også udpeget som naturbeskyttelsesområde. Formålet med udpegningen er at bevare, forbedre og skabe sammenhæng mellem naturområder i kommunen.

Vi vurderer, at udhus-/garagebygningen ikke er i konflikt med udpegningerne i kommuneplanen, da den placerer sig inden for landsbyafgrænsningen af Dyves Bro.

Størstedelen af ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Ejendommens bygninger ligger i en afstand af 100 m fra stranden og er undtaget beskyttelseslinjen.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer. Vi vurderer, at udhus-/garagebygningen ikke er i konflikt med kystnærhedszonen, da den placerer sig inden for landsbyafgrænsning, i tilknytning til ejendommens bolig.



Udhus-/garagebygningens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående luftfoto med rød. Strandbeskyttelseslinjen er markeret med skraveret orange.



Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Garagen/udhuset ligger i en afstand af cirka 100 m af det nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde. Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, fordi udhus-/garagebygningen placeres på ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Naboorientering

I forbindelse med en helhedsvurdering i henhold til bygningsreglementet har sagen været i partshøring hos nabo. Nuværende samt ny ejer af naboejendommen har meddelt, at de ingen bemærkninger har til opførelsen af udhus-/garagebygningen.

Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for de resterende naboer, da det ansøgte ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.



Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- Ombygningen af udhus-/garagebygningen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser.
- Det ansøgte ligger inden for det som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, fordi udhus-/garagebygningen er mindre end 150 m².
- Ombygningen af udhus-/garagebygningen strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen for Dyves Bro.
- Udhus-/garagebygningen opføres i tilknytning til boligen og placeres 'naturligt' i forhold til anvendelsen.
- Nabo ikke har bemærkninger til det ansøgte.

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.

Du kan som ejer eller bygherre få en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark om eventuelle fortidsfund, før du graver. Hvis du spørger, før du graver, får du de bedste muligheder for at undgå at måtte standse anlægsarbejdet og udgifter til arkæologisk undersøgelse.

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.

Beskyttede dyr og planter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV-arter – du kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.



Ud fra de oplysninger vi har, vurderer vi, at projektet ikke vil påvirke de beskyttede arter eller deres levesteder negativt, fordi projektet opføres på et i forvejen bebygget areal.

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.

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 www.naevneneshus.dk til planklagenævnet <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/> klagen sendes gennem denne klageportal 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 fra annonceringen, dvs. **senest den 29. marts 2022**.

Yderligere information og klagevejledning kan du 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 du har spørgsmål til afgørelsen

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Kathrine Lindblad Carlsen
Landzonesagsbehandler
Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. naestved@dn.dk

Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV. fr@friluftsradet.dk

Næstved Museum, Ringstedgade 4, 4700, naestved@museerne.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk