



Torben Jensen  
Loddervej 9  
Holme-Olstrup  
4684 Holmegaard

Team Plan, Geodata og  
Klima

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved  
5588 6080  
[www.naestved.dk](http://www.naestved.dk)  
mail: land@naestved.dk

**Dato**  
7.2.2020

**Sagsnr.**  
01.03.03-K08-20-19

**Sagsbehandler**  
Lars Kristian Laustsen

**Landzonetilladelse til at disponere din ejendom Loddervej 9, 4684 Holmegaard således, at der fremover vil være en ferielejlighed i tidligere fjerkræsstald, to ferielejligheder i oprindeligt stuehus, og at stuehuset primært nu er i tidligere landbrugsbygning.**

Kære Torben Jensen

Vi skriver til dig for at meddele dig vores afgørelse vedr. indretning og anvendelse af stuehus og ældre driftsbygninger i længekompleks.

### **Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse**

Du får landzonetilladelse at der fremover vil være en ferielejlighed i tidligere fjerkræsstald, to ferielejligheder i oprindeligt stuehus ferielejligheder, og at stuehuset etableres i anden længe på din ejendom matrikel 36a Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup beliggende Loddervej 9, 4684 Holmegaard.

Boligen kan ikke senere forventes opdeles i to eller flere selvstændige boliger. Ved nedlæggelse af ferieboligerne kan du kun forvente, at der i alt kan være to boligheder knyttet til ejendommen.

Tilladelsen gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Der er andre forhold etableret på ejendommen, der kræver afgørelser efter landzonebestemmelserne, disse behandles særskilt fra dette:

- ridebane og belysning af ridebane
- terrænregulering mod øst over længere årrække
- indretning af anden virksomhed på landbrugsejendom samt oplagsplads hertil
- sø etableret omkring 2007
- nyligt etablerede shelters
- etableret ferielejlighed i gedeskur opført i 2003

### **Hvornår gælder tilladelsen**

Vær opmærksom på at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 7. marts 2020, 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.



De her tilladte forhold vil blive noteret i BBR.

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.byggmiljoe.dk](http://www.byggmiljoe.dk).

Du skal søge om udlejningstilladelse efter sommerhusloven til dine ferielejligheder hos erhvervsstyrelsen.

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

Du får tilladelse fordi, den ændrede anvendelse af de konkrete bygninger ikke vurderes at være i strid med de øvrige interesser, kommunen ellers skal varetage. 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 7. februar 2020 på <http://www.naestved.dk/Service/NytOgPresse/HoeringerBorgermoeder.asp>  
[X](#)

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

### **Redegørelse for sagen**

Over en årrække er anvendelsen af oprindelige længer på din ejendom væsentligt ændret efter ombygninger. Fremover ønskes anvendelsen af:

- Tidligere fjerkræsstald, bygning 4, som en ferielejlighed
- Størstedelen af den nordlige længe, bygning 1 - det tidligere stuehus, registreret som to ferielejligheder
- Hele den vestlige længe, bygning 2, og den resterende del af den nordlige længe fremover registreret som stuehus.

Det etablerede kræver efter kommunens vurdering landzonetilladelse. Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

Det fremgår af afgørelse fra Skov- og Naturstyrelsen fra 8. aug. 2003, at da dengang og tidligere har været givet tilladelse til at indretning af en



ferielejlighed på ejendommen efter sommerhusloven. Der har også været udvekslinger med Holmegaard Kommune i forhold til indretning af bygninger, herunder antal kvadratmeter bolig, toiletter og bad og placeringen af de enkelte funktioner. Der er dog ikke givet en landzonetilladelse til ferielejligheden dengang.



### Placering

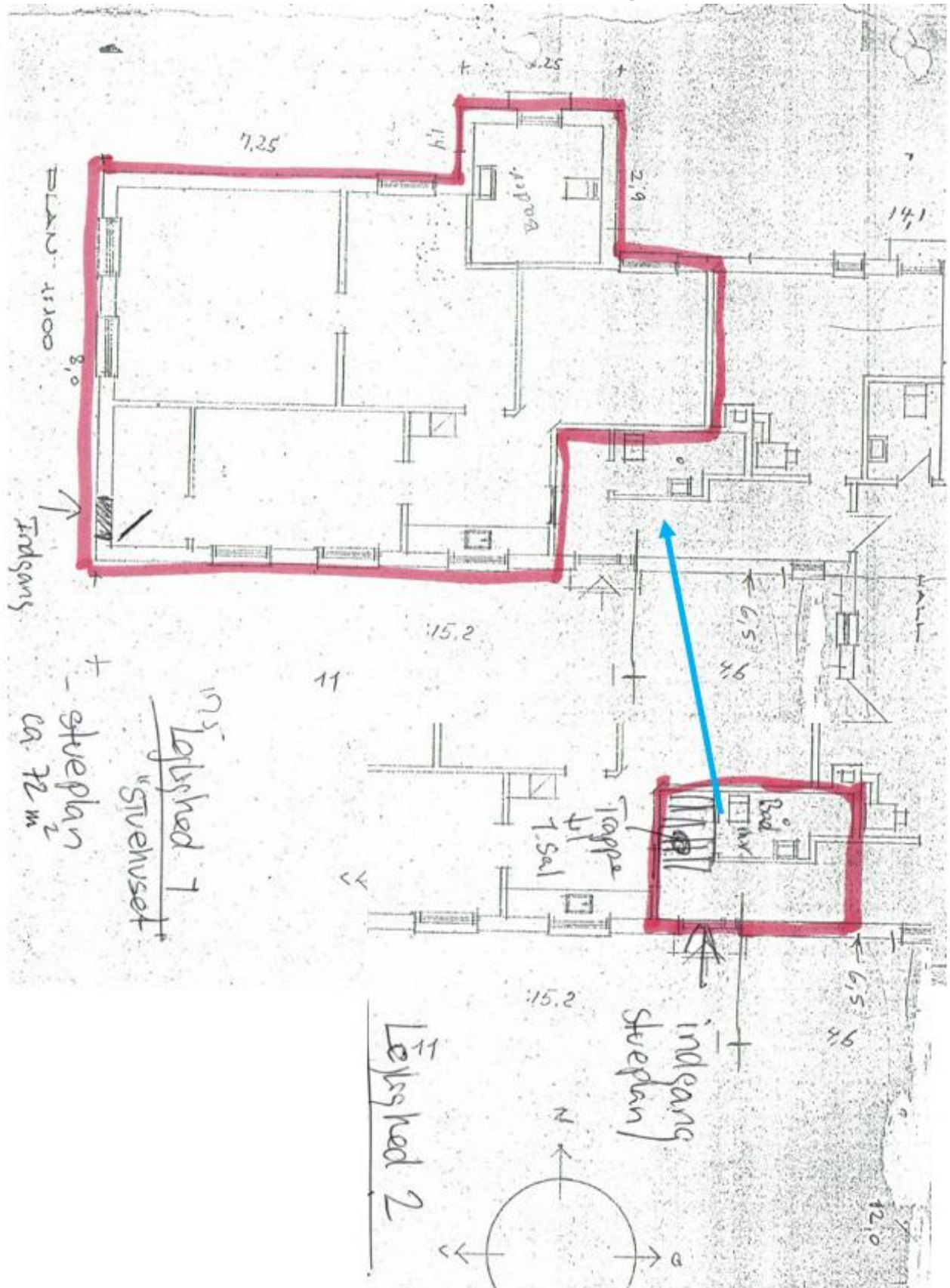
Matrikel 36a Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup er en landbrugsejendom på ca. 11 ha beliggende i det åbne land syd for Holme-Olstrup.

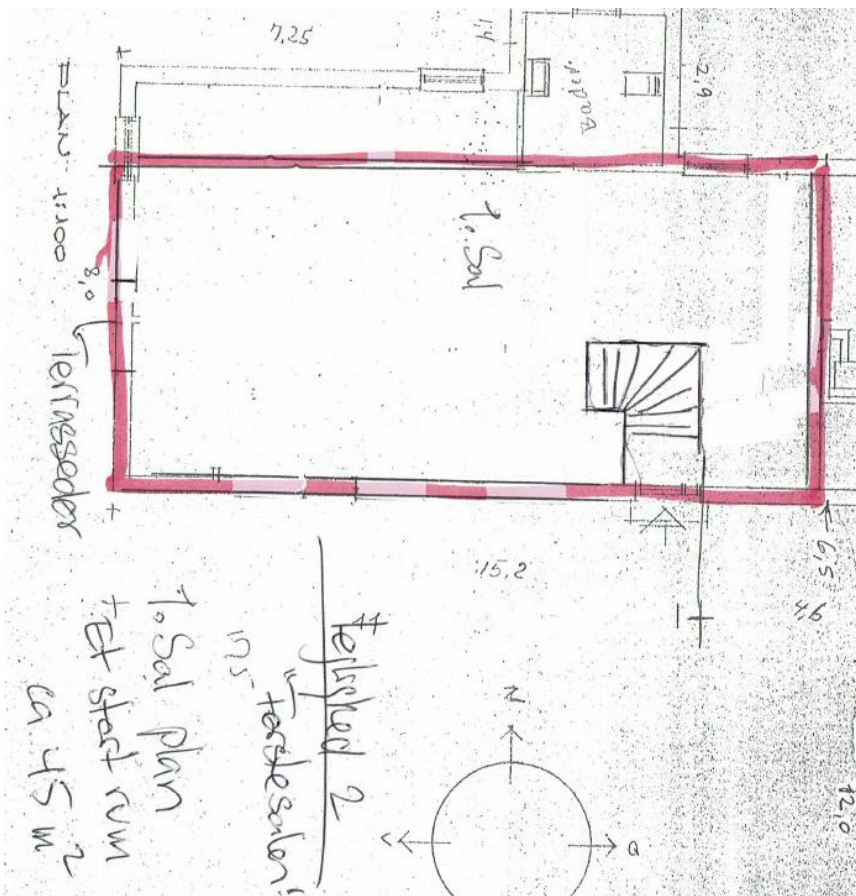
Ejendommen ses på ovenstående luftfoto.

Omtalte bygninger ses på luftfoto til højre.

På efterfølgende sider ses plantegninger fra lodsejer af ferielejlighederne i den nordlige længe.







Ejendommen ligger i et område, der i kraft af øvrige naturtyper i kommuneplanen er, udpeget som potentielt naturområde. Den ændrede anvendelse af bygningerne, forhindrer ikke senere ønsker om etablering af mere sammenhængende natur.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Der er ca. 2 km til det nærmeste Natura 2000 område 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Det er vores vurdering, at den ændrede bygningsanvendelse ikke påvirker Natura 2000 området væsentligt.

#### Naboorientering

Det ansøgte har været etableret i eksisterende bygninger i det væsentligste allerede, og den sidste ferielejlighed er etableret i bygning tilbagetrukket i forhold til de øvrige. Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne og har derfor ikke haft sagen i naboorientering.

#### **Vores vurdering**



Vi har især lagt vægt på, at den ændrede anvendelse af de konkrete bygninger ikke vurderes at være i strid med de øvrige interesser, kommunen ellers skal varetage – herunder at:

- Ændring af anvendelsen af de tidligere landbrugsbygninger og stuehuset således at de nu rummer bolig og tre ferielejligheder er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser.
- Ændring af anvendelsen af de tidligere landbrugsbygninger og stuehuset således at de nu rummer bolig og tre ferielejligheder er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser.
- Ændring af anvendelsen af de tidligere landbrugsbygninger og stuehuset således at de nu rummer bolig og tre ferielejligheder ligger inden for det som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte har været etableret i eksisterende bygninger i det væsentligste i længere tid. Den sidste ferielejlighed er etableret i bygning tilbagetrukket i forhold til øvrige. Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.
- De tre ferielejligheder og boligen er alle indrettet i stuehus eller tidligere landbrugsbygninger, der nok er ombygget, men som i omfang svarer til det bygningskompleks, der har været på ejendommen tilbage til 1970-erne.

### **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 11. 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.

### **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](http://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](http://www.naevneneshus.dk) til planklagenævnet <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/> klagen sendes gennem denne 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 fra annonceringen, dvs. **senest den 7. marts 2020**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside.

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

Lars Kristian Laustsen

Planlægger

Næstved Kommune

**Kopi er sendt til:**

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

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

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