



Mølbak Landinspektører
Rasmus Bay
Ledreborg Allé 130A
4000 Roskilde

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Landzonetilladelse til udstykning af 3 sommerhuse på lejet grund og privat fællesvej fra Gerbredgårdsvej 1 og 4, 4736 Karrebæksminde

Dato
24.03.2025

Sagsnr.
24-040981

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@neastved.dk

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 udstykning af 3 nye sommerhusgrunde på henholdsvis 698 m², 933 m² og 1001 m² fra ejendommen matr.nr. 7kf Enø, Karrebæk beliggende på Gerbredgårdsvej 4, 4736 Karrebæksminde, der herefter har en størrelse på 912 m² samt til udstykning af ny privat fællesvej på i alt 310 m² til sommerhusene fra ejendommen matr.nr. 7a Enø, Karrebæk beliggende på Gerbredgårdsvej 1, 4736 Karrebæksminde.

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 22. april 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.

Kystdirektoratet har den 23. oktober 2024 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 og § 65b stk.3, nr. 5 til etablering af nye skel ved udstykning af 4 sommerhusgrunde på lejet grund.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi grundene, der ønskes udstykket, ligger indenfor rammerne af Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og



Karrebæksminde. Sommerhusene har eksisteret længe før planlovens ikrafttræden, og de ligger på lejet grundareal.

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> **tirsdag den 25. marts 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

Ejendommene Gerbredgårdsvej 1 og 4, 4736 Karrebæksminde ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

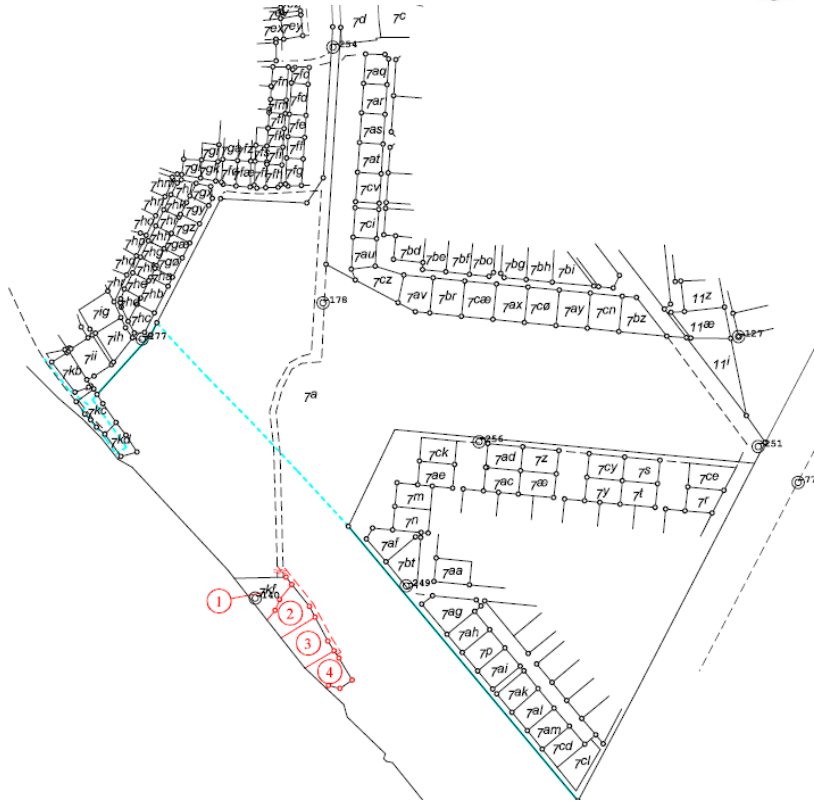
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

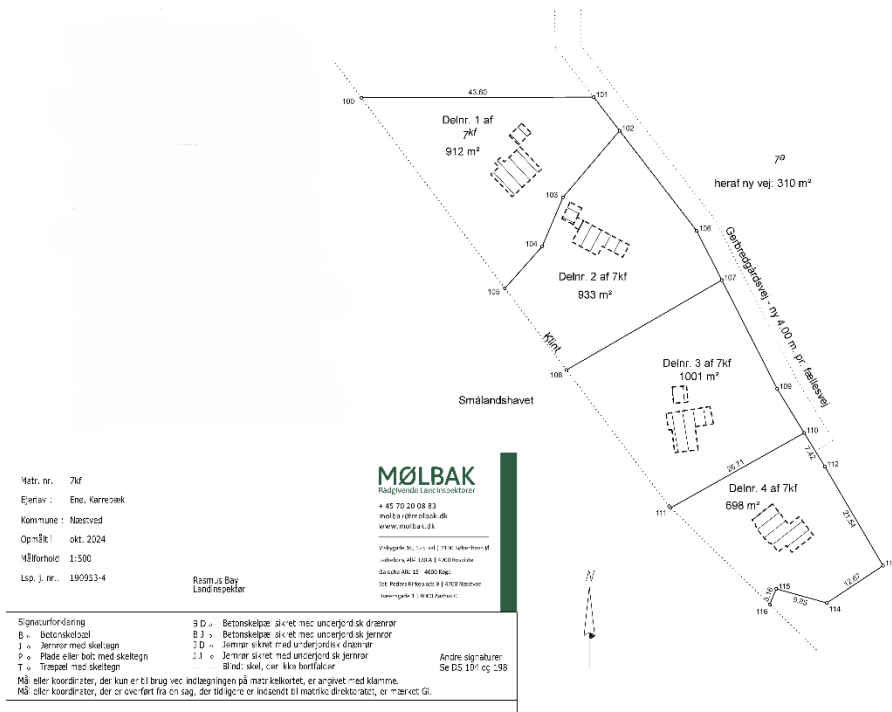
Du har på vegne af ejer af ejendommen søgt om landzonetilladelse til at udstykke 3 nye sommerhusgrunde på henholdsvis 698 m², 933 m² og 1001 m² fra ejendommen matr.nr. 7kf Enø, Karrebæk beliggende på Gerbredgårdsvej 4, 4736 Karrebæksminde. Restejendommen har herefter en størrelse på 912 m².

Du har også søgt om landzonetilladelse til ny privat fællesvej på i alt 310 m² til sommerhusene fra ejendommen matr.nr. 7a Enø, Karrebæk beliggende på Gerbredgårdsvej 1, 4736 Karrebæksminde.

Den nye matrikulering af sommerhusgrundene og vejarealet er vist nedenfor.



Ændringskort fra ansøgningsmaterialet.



Måleblad fra ansøgningsmaterialet med indtegnning af de nye matrikelafgrænsninger



Placering

Ejendommen Gerbredgårdsvej 1, 4736 Karrebæksminde, matr.nr. 7a Enø, Karrebæk, er jf. BBR registreret som en 119.795 m² stor landbrugsejendom beliggende i landzone ca. 1 km sydøst for Karrebæksminde. På ejendommen ligger den eksisterende adgangsvej til sommerhusene på matr.nr. 7fk Enø, Karrebæk.

Ejendommen Gerbredgårdsvej 4, 4736 Karrebæksminde, matr.nr. 7fk Enø, Karrebæk, er jf. BBR registreret som en 3.544 m² stor sommerhusgrund beliggende i landzone ca. 1,3 km sydøst for Karrebæksminde.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og Karrebæksminde.

På ejendommen er beliggende 4 sommerhuse på lejet grund på adresserne, med henvisning til BBR:

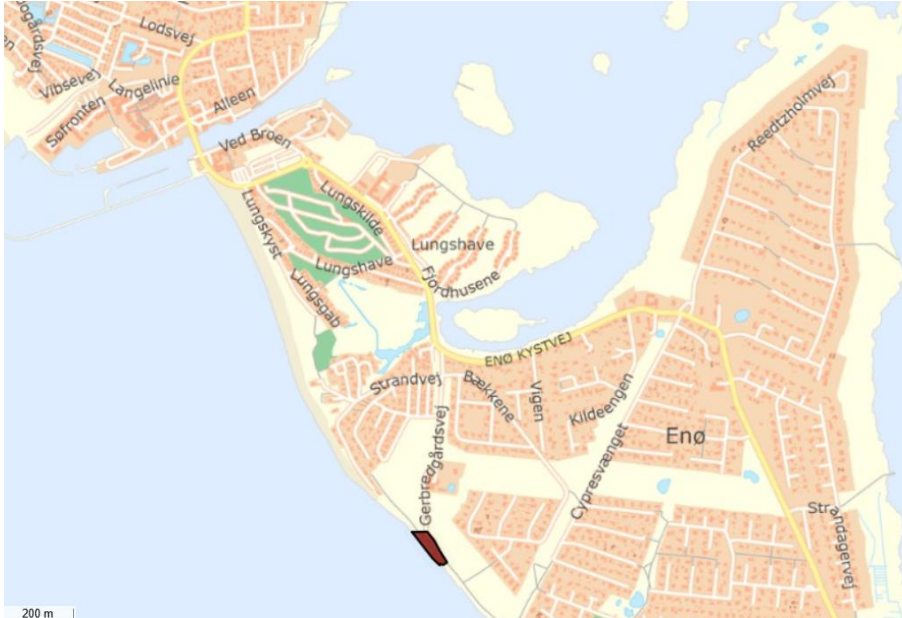
Gerbredgårdsvej 1A. Opført 1935. Sommerhus: 25 m².

Gerbredgårdsvej 2. Opført 1942. Sommerhus: 30 m².

Gerbredgårdsvej 3. Opført 1932. Sommerhus: 60 m².

Gerbredgårdsvej 4. Opført 1932. Sommerhus: 36 m².

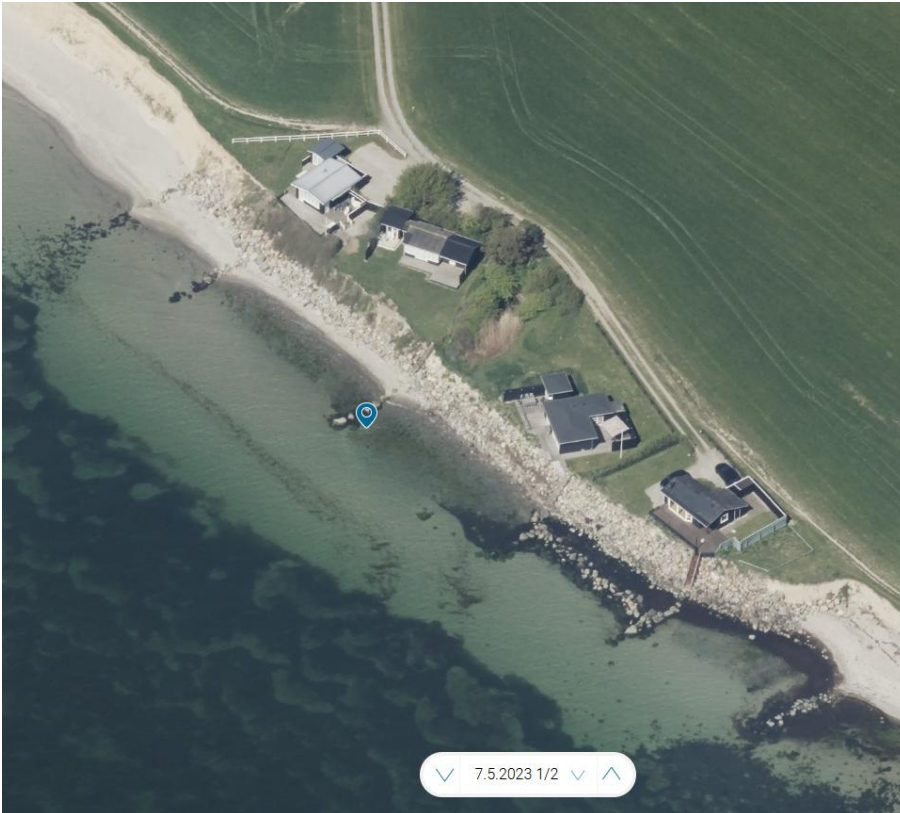
Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort.



Ejendommen Gerbredgårdsvej 4, 4736 Karrebæksminde (rød polygon) ligger ca. 1,3 km sydøst for Karrebæksminde.



Den nuværende matrikulering af arealet. Luffoto 2024.



Skråfoto 2023.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som rekreativt område. I rekreative områder må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Ejendommen ligger indenfor Lokalplanområdet 109 for 10 sommerhusområder på Enø og Karrebæksminde. Formålet med lokalplanen er at sikre, at områdets karakter som sommerhusområde samt skabe et samlet administrationsgrundlag for de otte fuldt udbyggede sommerhusområder og deres nære omgivelser på Enø.

Under § 5.4 fremgår det, at de fire fritidshuse beliggende Gerbredgårdsvej 1A, 2, 3 og 4 kan frastykkes til grund for hver én fritidsbolig i landzone. Dvs. de aktuelt ansøgte udstykninger er i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen er uden "bonusvirkning" i forhold til planlovens landzonebestemmelser for de arealer, der forsat ligger i landzone, og de gør aktuelle arealer, der søges udstykket. Udstykningerne kræver derfor landzonetilladelse.



Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen. 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 udstykningerne sker indenfor rammer, der er fastsat i kommuneplanen og lokalplanen for området.

Natura 2000

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

Havet ud for det ansøgte er omfattet af Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde

Det er vores vurdering, at det ansøgte grundet dets karakter, som ikke medfører ændring i tilstanden af området, 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 lever typisk i 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.

Udstykningen af nye sommerhusgrunde medfører ikke fældning af træer eller nedrivning af bygninger, så det er vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen. Da udstykningerne ikke medfører fysiske ændringer og endvidere ikke berører eller påvirker vandhuller eller vådområder, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger ud til Smålandsfarvandet.

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

Udstykningen af ejendommen i 4 selvstændige matrikler ændre ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til Smålandsfarvandet.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af kystvandet væsentligt – eller dets mulighed for at bevare en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Udstykningen af ejendommen til 4 selvstændige matrikler medfører ikke 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.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til udstykning af bebyggede arealer i kystnærhedszonen, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, idet der med den ansøgte udstykning ikke sker ændring af arealanvendelsen. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Der er tale om lovlige sommerhuse, som ligger på lejet grund.
- Der med den ansøgte udstykning ikke sker ændring af arealanvendelsen eller af de eksisterende fysiske forhold.
- En selvstændig matrikulering af de 3 sommerhuse og fællesvejen vil ikke påvirke landskabet
- Udstykningen er i overensstemmelse med rammerne i Lokalplan 109 for 10 sommerhusområdet på Enø og i Karrebæksminde



- Udstykningen ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage

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 landzonetilladelse og artsbeskyttelsen er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.

Forholdet mellem landzonetilladelse 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. **den 22. april 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

Næstved Kommune



Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-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