



Martin Voss-Jensen
Arkitekt mma/byggeleder
Stibjærgvej 17
4370 St. Merløse

Sendes via mail

Team Plan, Geodata og
Klima

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6080
www.naestved.dk
mail: land@naestved.dk

Dato
7.8.2020

Sagsnr.
01.03.03-P19-76-20

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Du har fået landzonetilladelse til placeringen af et stuehus og til at opstille en beboelsesvogn midlertidigt på Engelstrupvej 15, 4733 Tappernøje.

Kære Martin Voss-Jensen

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 stuehus på den ansøgte placering og til at opstille en beboelsesvogn midlertidigt på ejendommen matr.nr. 3G, Engelstrup By, Everdrup beliggende Engelstrupvej 15, 4733 Tappernøje.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Beboelsesvognen skal være fjernet fra ejendommen senest 4 måneder efter, det nye stuehus er taget i anvendelse.

Tilladelsen gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 7.9.2020, 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.

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 stuehuset er placeret inden for landsbyafgrænsningen og i overensstemmelse med det stedlige bebyggelsesmønster, og fordi beboelsesvognen opsættes midlertidig. 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 10.8.2020 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

Ejendom ligger i landzone, hvor placering af et stuehus på en landbrugsejendom uden tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg samt midlertidig opsætning af en beboelsesvogn kræver en landzonetilladelse.

Opførelse af et stuehus på en landbrugsejendom i tilknytning til hidtidige bygningsanlæg kræver ikke landzonetilladelse. Men da der ikke hidtil har været et bygningsanlæg på ejendommen, kan det ansøgte stuehus ikke siges at blive placeret i tilknytning til det hidtidige bygningsanlæg. Stuehuset kræver derfor landzonetilladelse, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af stuehuset jævnfør planlovens § 36 stk. 2.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

Vi kan ikke konstatere, at der er tinglyst deklaration om tilknytning til en anden landbrugsejendom. Vi vurderer derfor, at der er tale om en selvstændig landbrugsejendom, og det er langt til grund i sagen.

Ansøgning

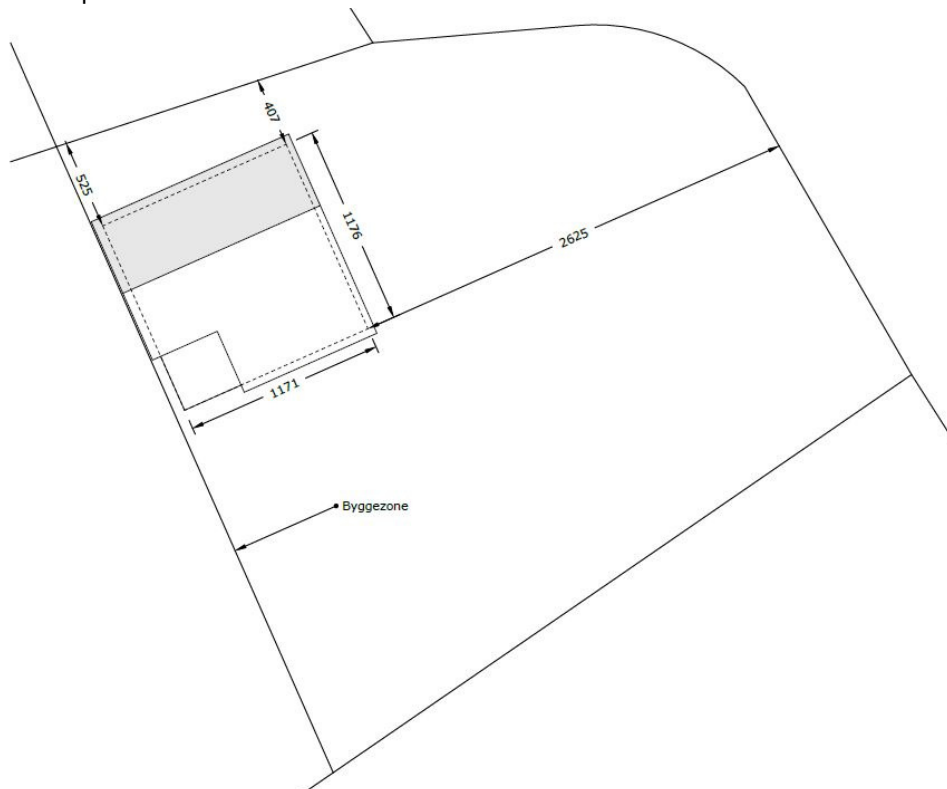
Du har på vegne af ansøger søgt om tilladelse til placeringen af et nyt stuehus på 126 m² sammenbygget med en havestue på 13 m². Desuden ansøges om opstilling af en beboelsesvogn på 37 m² i byggeperioden.

Placering

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom på ca. 2,5 ha. Den ligger i landsbyen Engelstrup og delvist inden for landsbyafgrænsningen jævnfør kommuneplanen.



På ovenstående luftfoto er ansøgte placering af en beboelsesvogn under byggeperioden omtrentligt markeret med en rød prik. Det blå område markerer landsbyafgrænsningen, som den ligger i gældende kommuneplan.



emne
sigt
dato
26-
59g
Eng
47?

Tegningen viser placeringen af stuehuset med 26,25 m til skel mod Engelstrupvej til højre i tegningen. Tegningen er orienteret mod nord, dvs. nord er opad. Stregen benævnt som byggezone angiver landsbyafgrænsningen.



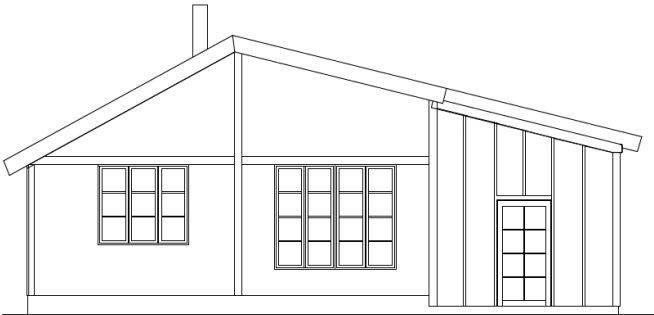
I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Ejendommen er som nævnt jævnfør gældende kommuneplan 2017 delvist omfattet af en landsbyafgrænsning. Landsbyafgrænsningen betyder bl.a., at der kan være mulighed for enkelte nye boliger inden for afgrænsningen.

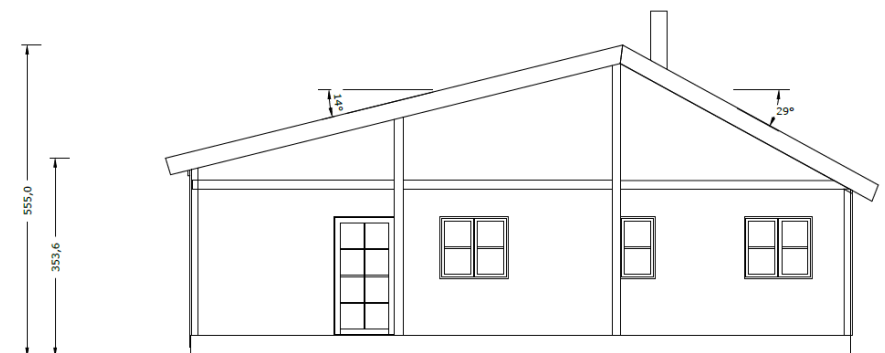
Vi vurderer, at det lokale bebyggelsesmønster er således, at boligerne ligger i forholdsvis tæt tilknytning til vejen, men nogle stuehuse på landbrugsejendomme ligger i lidt større afstand (15-30 m). Det nye stuehus søges placeret indenfor landsbyafgrænsningen og med 26,25 m til skel mod Engelstrupvej. Det er vores vurdering, at stuehuset hermed er placeret i overensstemmelse med det lokale bebyggelsesmønster.

Udformning

Stuehuset opføres i en etage med et grønt tag ("græstag") som et asymmetrisk saddeltag med relativ lav hældning.



Ovenfor er tegning af stuehusets facade mod vest.



Tegning af facaden mod øst



Tegning af stuehusets facade mod syd.

Idet der ikke ses at være særlige bebyggelsesmæssige traditioner i lokalområdet, og stuehuset ligger i et jordbrugsområde og ikke i et bevaringsværdigt landskab, vurderer vi, at der ikke skal sættes særlige vilkår for at ændre den ansøgte udformning af stuehuset.

Natura 2000-områder

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 4,2 km af det nærmeste Natura 2000 område, som er natura nr. 168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund".

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000 området væsentligt, givet afstanden til området.

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser.
- stuehuset er placeret inden for landsbyafgrænsningen og i overensstemmelse med det stedlige bebyggelsesmønster.
- det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- beboelsesvognen kun opsættes midlertidig, og det opsatte vilkår om at beboelsesvognen skal fjernes senest 4 måneder efter, det nye stuehus er taget i anvendelse.



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 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



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 7. september 2020**.

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

Thorben Rokkjær
Landzonemedarbejder
Næstved Kommune



Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dnn aestved-sager@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