



VKST Landbrugsrådgivning
Fulbyvej 15
4180 Sorø
Att.: Klaus Jensen

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
02-05-2025

Sagsnr.
23-029925

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af bebyggelsen på Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, efter brand

Kære Klaus Jensen

Vi skriver til dig for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 7. april 2025 godkendt, at I får landzonetilladelse til genopførelse af bebyggelsen på Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, matr. nr. 3, Rejnstrup By, Gunderslev.

Bebyggelsen genopføres som et nyt, 1½-plans fritliggende énfamiliehus med en tilhørende længe, indeholdende udhus/garage til beboelsen samt jagtstue med et mindre hjorteslagteri.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Den ny bebyggelse skal opføres med placering, udtryk og arkitektur som vist på nedenstående tegningsbilag, godkendt af fredningsnævn og kommune.

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 31. maj 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 gælder i 5 år fra offentliggørelsen.



Den ansøgte genopførelse kræver ligeledes dispensation fra fredningen af arealer omkring Tystrup-Bavelse ved Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster.

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.

I skal ligeledes søge om tilladelse til håndtering af spildevandet fra nybyggeriet, idet der jf. spildevandsbekendtgørelsens § 65 vurderes at være væsentligt ændrede forhold.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får landzonetilladelse, fordi det ansøgte byggeri erstatter tidligere beboelse og udhusbygninger, der er nedbrændt, og opføres med omtrent samme placering, udformning og anvendelse som det hidtidige.

Næstved Kommune og Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har inden beslutning om genopførelse foretaget en fælles besigtigelse af ejendommen Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, der er beliggende i et fredet område.

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 fredag den 2. maj 2025 på kommunens hjemmeside <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

Ejendommen 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, at bevare natur og landskabsværdier og tage hensyn til klimaet, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af ejendommen Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, matr. nr. 3, Rejnstrup By, Gunderslev, søgt om genopførelse af ejendommens bebyggelse, der nedbrændte totalt i juni 2023.



Vest



Nord

Luftfoto af ejendommen før branden og foto af ejendommen efter branden

Ansøgningsmaterialets fotos af ejendommen før (SDFE skråfoto t.v, set fra vest) og efter branden i juni 2023.

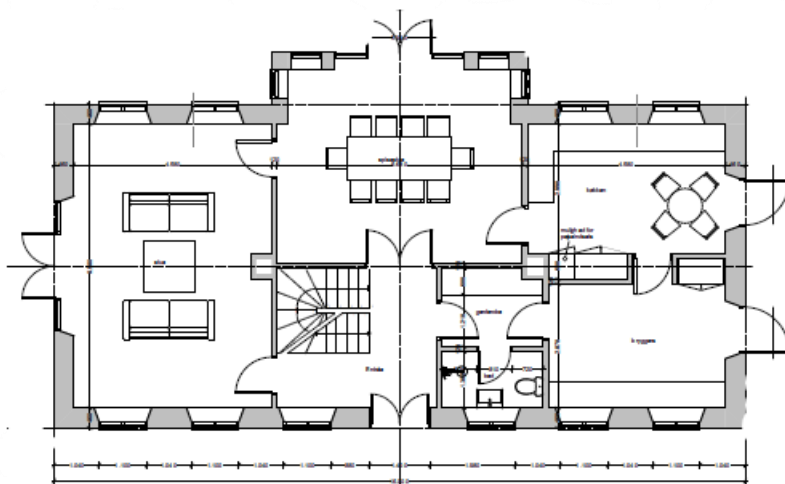
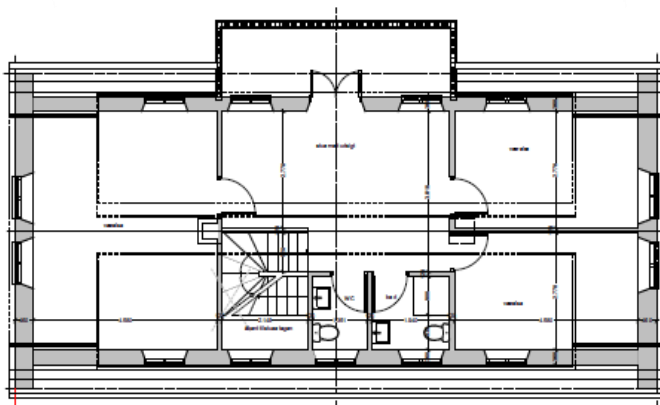
Den nye beboelsesbygning ønskes genopført med en anden placering end hidtil, ca. 17 meter tættere på søerne, placeret som nordfløj imod den tidligere placering syd for den oprindelige gårdsplads, som vist på nedenstående situationsplan:



Situationsplan fra ansøgningsmateriealet. De nye bygninger er vist med lys grøn skravering. Med rødt er vist arealer og del af bygning, der anvendes til jagtformål. Areal, skraveret med mørkegrønt, er blot et symbol, der viser at anvendelsen er uændret. På luftfotoet ses den gamle beboelse, som nedrives.

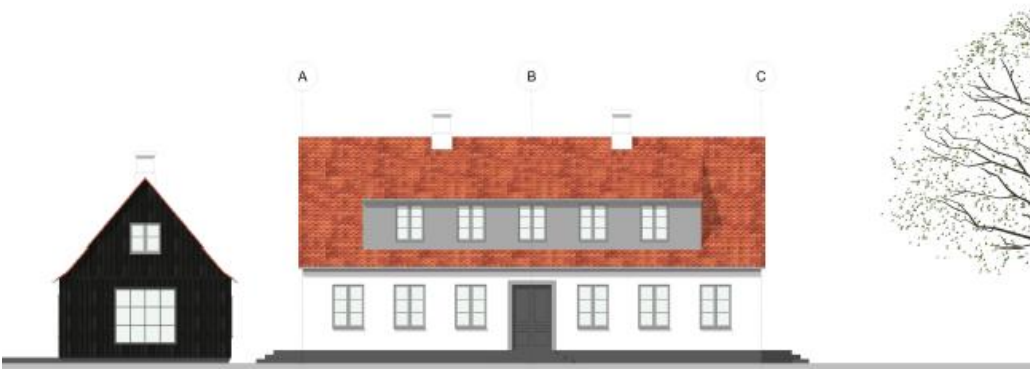
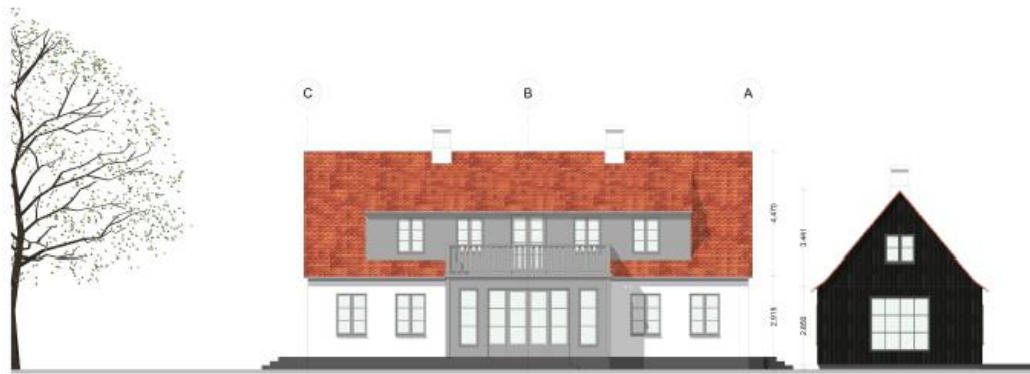


Den nye beboelse ønskes opført som et 1½-plans længehus med et grundplan på 120 m² og udnyttet tagetage, samlet set i alt 195 m² boligareal. Se indretningstegninger herunder:



Indretning af nyt, fritliggende énfamiliehus på Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, jf. ansøgning. Øverst 1. sal, nederst grundplan.

Facaderne pudses lysegrå, og taget udformes med taskekviste på begge sider og beklædes med klassiske vingetegl, jf. tegningsbilag herunder.

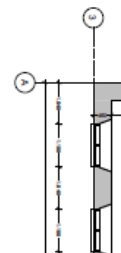
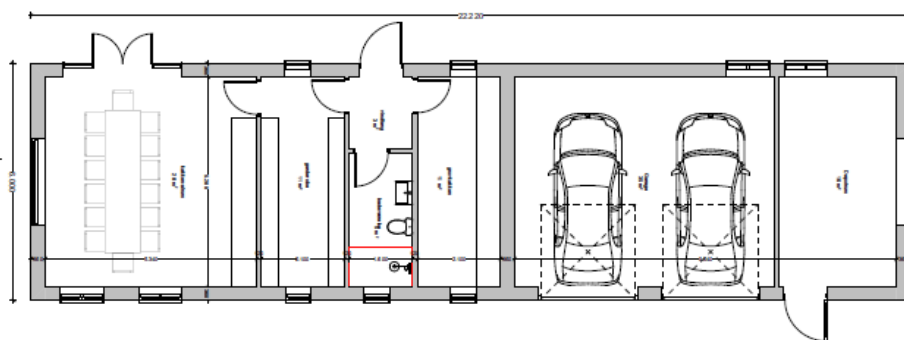


Facadetegninger af den ny bebyggelse, set hhv. fra nord, syd, vest og øst.



Som erstatning for det nedbrændte udhus med jagstue, ønskes der vest for gårdspladsen genopført en i alt 133 m² længebygning med træfacader og med teglstenstag på omtrent samme placering som det nedbrændte udhus.

Bygningen indrettes i den nordlige del som en ca. 60 m² stor udhus/garagebygning tilknyttet beboelsen, og i den sydlige del som en i alt ca. 73 m² stor jagstue til jagtselskaber, indrettet med køkken-alrum, garderobe, badeværelse og et bryggers/hjorteslagteri, der skal benyttes til slutmodning og håndtering af 3 til 10 dyr fra den nærliggende dyrehave pr. år.



Vestlig længe genopføres med privat dobbeltgarage/udhus i den nordlige ende af bygningen samt jagstue med mindre hjorteslagteri i den sydlige ende af bygningen. Bemærk at vest er opad på tegningen.

Projektet er på baggrund af en fælles besigtigelse på ejendommen tilpasset et noget ældre udtryk, som viser en mere ydmyg ejendom, der tilpasser sig ejendommens oprindelse og beliggenhed i kulturlandskabet, en almindelig, mindre landbrugsejendom, en bondegård.

Med en genopførelse med kun en sidelænge understreges også udtrykket af en ydmyg bondegård.

Placering og beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, matr. nr. 3, Rejnstrup By, Gunderslev, er registreret som en landbrugsejendom, der ejes og drives af Gunderslevholm K/S.

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 500 meter syd for Tystrup-Bavelse-søerne og ca. 750 meter NV for landsbyen Rejnstrup, ca. 14 km NV for Næstved i den nordligste del af Næstved Kommune.

Ejendommens placering er vist på nedenstående oversigtskort:



Oversigtskort, som viser ejendommens placering (rød prik) umiddelbart syd for Tystrup-Bavelse-søerne, ca. 14 km NV for Næstved.

Den nu nedbrændte bebyggelse på Rejnstrupvej 9 var oprindeligt opført som en udflyttet bondegård i bindingsværk med stråtag, opført omkring 1820.

Efter opkøb af Gunderslevholm var bebyggelsen i BBR registreret som et 116 m² stort ét-plans fritliggende enfamiliehus, der blev anvendt som udlejningsejendom.

Som tilbygning til stuehuset var der registreret 54 m² udhus i træ med stråtag, opført i 1947. Bygningen indeholdt jf. BBR både køkken, toilet og bad, og blev anvendt som jagstue i forbindelse med jagtselskaber.

Plangrundlag

Arealerne omkring Tystrup-Bavelse-søerne er ved Overfredningsnævnets fredningskendelse af 6. september 1968 omfattet af en landskabsfredning, og Rejnstrupvej 9 ligger indenfor Zone 1 i Tystrup-Bavelse-fredningen.

Jf. fredningens § 5 kan eksisterende bygninger efter forelæggelse for Fredningsnævnet genopføres i samme skikkelse i tilfælde af brand eller lignende hændelig undergang. Ansøgning herom er indsendt til Fredningsnævnet samtidig med ansøgningen om landzonetilladelse.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab og indgår i udpegningen Større sammenhængende landskab. Formålet med disse udpegninger er at



beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter og at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Området, som ejendommen ligger i, er i kommuneplanen også udpeget som Regionalt geologisk område og som Naturbeskyttelsesområde – områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

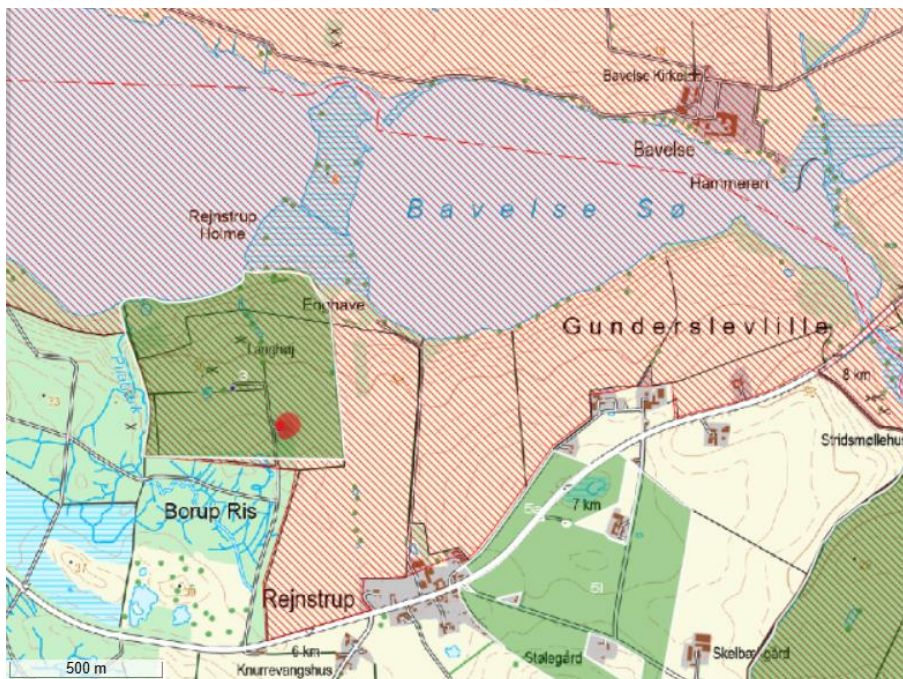
Det er vores vurdering, at genopførelse af bebyggelsen på Rejnstrupvej 9 ikke er i strid med kommuneplanens natur- og landskabsudpegninger, og Fredningsnævnet har i forbindelse med fælles besigtigelse på ejendommen tilkendegivet, at det ansøgte projekt kan forventes imødekommet.

Med en beliggenhed umiddelbart NØ for skoven Borup Ris er hele ejendommen i øvrigt omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, 300 meter skovbyggelinje. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, er undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, da hensynene til skoven som levested og landskabselement i stedet varetages i landzoneadministrationen.

Natura 2000

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

Ejendommen Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, ligger indenfor afgrænsningen af Natura 2000-området N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, se kort herunder:



Ejendommen Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, matr. nr. 3, Rejnstrup By, Gunderslev, her vist med rød prik og grøn skravering, ligger indenfor Natura 2000-område N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, vist med rød skravering.



Området omfatter Fuglebeskyttelsesområde F93. Udpegningsgrundlaget er sædgæs på træ og ynglende dværgterne, engsnarre, fjordterne, havørn, hvepsevåge, isfugl, klyde og rørhøg.

Sædgæssene raster på dyrkede markarealer, mens de ynglende fugle hovedsageligt er knyttet til søerne, åen, vådområder og bevoksning.

Der fældes ingen træer, ryddes ingen beplantning og inddrages ikke hidtil dyrkede arealer i forbindelse med det ansøgte.

Det er derfor vores vurdering, at genopførelse af bebyggelsen på Rejnstrupvej 9, 4250 Fuglebjerg, ikke væsentligt påvirker Natura 2000-området, udpegningsgrundlaget, arter eller levesteder, idet bebyggelsen opføres med omtrent samme anvendelse og placering som den nu nedbrændte, dvs. indenfor de hidtidige bebyggelsesarealer.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Flagermus:

Der kan i hele kommunen på egnede levesteder være forekomst af flere flagermusarter. Levesteder for flagermus er primært hulrum i bygninger og store, gamle træer.

I de nærliggende skove syd for Tystrup-Bavelse Søerne er der registreret 6 arter af flagermus: Brun flagermus, Dværgflagermus, Frynseflagermus, Sydfalagermus, Troldflagermus og Vandflagermus.

Det oprindelige, nu nedbrændte hus, fungerer imidlertid ikke længere som levested for flagermus, og da der heller ikke fældes træer i forbindelse med genopførelsen af huset og længen, er det vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke påvirker flagermusene som individer eller som bestand i området eller deres yngle-, leve- og fourageringsområder.

Padder:

Lokalt i området omkring ejendommen Rejnstrupvej 9 findes der løvfrø, og der er etableret nye vandhuller for at forbedre levestederne for netop denne art.

Spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan også findes på egnede lokaliteter i hele kommunen. Byggeriet på ejendommen berører imidlertid ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at individer og bestande af padder ikke påvirkes af projektet.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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



Genopførelse af bebyggelsen vil ikke ændre væsentligt på afledningen af overfladevand til Tystrup-Bavelse-søerne eller Suså.

Den nedbrændte ejendom udledte spildevand til et nærliggende dræn, som er blevet afskåret inden det når Tystrup Sø. Det vil sige at spildevandet har nedsivet i moseområder syd for søerne, som er beskyttede mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Genopførelse af bebyggelsen, herunder beboelse, jagstue og hjorteslagteri, kræver en fornyet spildevandsudledningstilladelse, og det kræver en vurdering af, hvordan naturbeskyttede områder og Natura 2000-områder påvirkes af spildevand fra ejendommen.

Der er en indsats om forbedret spildevandsrensning i området, med renskrav SOP. Det betyder, at der vil skulle etableres en form for spildevandsanlæg. Når der i forbindelse med etablering af en ny spildevandsløsning foretages forbedringer i spildevandshåndteringen, vil det lokalt have en positiv effekt for tilstanden af moser, søer og Suså og dermed forbedre mulighederne for, at disse opnår eller bevarer en god økologisk tilstand.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området og projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse mm.

Da det ansøgte i øvrigt ligger i et område uden særlige drikkevandsinteresser OD – ingen kortlægning, er det vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at evt. grundvandsforekomster vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver normalt landzonetilladelse til genopførelse af nedbrændte eller stormskadede boliger, med mindre helt særlige forhold taler imod.

Praksis gælder jf. Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration (2019) også for andre bygninger, der er lovligt opført, hvis der indenfor rimelig tid efter skaden er sket søges om landzonetilladelse til genopførelse.

Der meddeles normalt tilladelse til bygninger med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som de nedbrændte bygninger.

Byrådet bør dog lade det indgå i vurderingen, at et helårshus jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, uden landzonetilladelse kan udvides til op til 500 m² boligareal uden landzonetilladelse, og at der derfor også vil kunne tillades genopførelse af en beboelse, der er større end den oprindelige, når blot bygningens proportioner ikke ændres væsentligt.



Naboorientering

Vi har vurderet, at genopførelse af bebyggelsen på Rejnstrupvej 9 er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Genopførelse af nedbrændt bebyggelse er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og samtidig sikre liv på landet.
- Genopførelse af nedbrændte beboelsesbygninger ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det nye hus tillades opført med et større beboelsesareal end det oprindelige hus, idet helårshuse i det åbne land i dag uden planmæssig godkendelse kan om- og tilbygges op til et maksimalt bruttoetageareal på 500 m². Ligeledes er der ikke stillet krav om genopførelse i bindingsværk og med stråtag, men fortrinsvis vurderet på bygningens proportioner og placering i landskabet.
- Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har godkendt, at genopførelse også omfatter en længe indrettet med jagstue og et mindre hjorteslagteri som en del af godsets samlede drift.
- Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har tilkendegivet, at genopførelse af bebyggelsen som ansøgt vil kunne godkendes iht. fredningsbestemmelserne for området omkring Tystrup-Bavelse-søerne.
- Genopførelse af bebyggelsen på ejendommen sker på en sådan måde, at det bedst muligt passes ind i det bevaringsværdige kulturlandskab og ikke strider imod de landskabelige, geologiske, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Genopførelsen af bebyggelsen sker indenfor de hidtidige bebyggelsesarealer og påvirker dermed ikke de jordbrugsmæssige interesser eller oplevelsen af den nærliggende skov som landskabelement eller skovbrynet som levested.
- Der er ingen nabobebyggelse omkring ejendommen, og det ansøgte vil således ikke påvirke 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 – ud over planlovens § 35, stk. 1, - har nævnt i brevet:

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 fredag den 30. maj 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

Mette Østergaard Söderlund
Landzonesagsbehandler



Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen

Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster,
sydsjaelland@fredningsnaevn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, 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