



Eurodan-Huse A/S
Skånevej 15
6230 Rødekro

Team Plan og Geodata

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

Dato
15.11.2021

Sagsnr.
01.03.03-P19-125-21

Sagsbehandler
Kathrine Lindblad Carlsen
klicar@naestved.dk

I har fået landzonetilladelse til jeres ansøgning om udskiftning af boligenhed med indbygget garage på Sørupvej 28, 4684 Holmegaard.

Kære eurodan-huse

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til udskiftning af det eksisterende stuehus med et nyt enfamiliehus med indbygget garage, som ansøgt, på matrikel 2b, Sørup By, Toksværd beliggende Sørupvej 28, 4684 Holmegaard.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Eksisterende bolig skal fjernes senest 6 måneder efter ny bolig er opført.

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 14. december, og der ikke er klaget over den. I 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, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. Hvis I ikke har søgt byggetilladelse, skal I gøre det på www.bygogmiljoe.dk.



Af ansøgningsmaterialet fremgår også nyt jordvarmeanlæg. Etablering af jordvarme kræver særskilt tilladelse. Hvis du ikke allerede har ansøgt om jordvarmetilladelse, skal du fremsende en ansøgning og det nødvendige materiale til Team Vand/Grundvand på grundvand@naestved.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse fordi boligen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og garagen opføres som en integreret del af det nye enfamiliehus. I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside den 16. november 2021 på <https://www.naestved.dk/hoeringer>

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen ligger i landzone, hvor udskiftning af boliger og opførelse af garage 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.

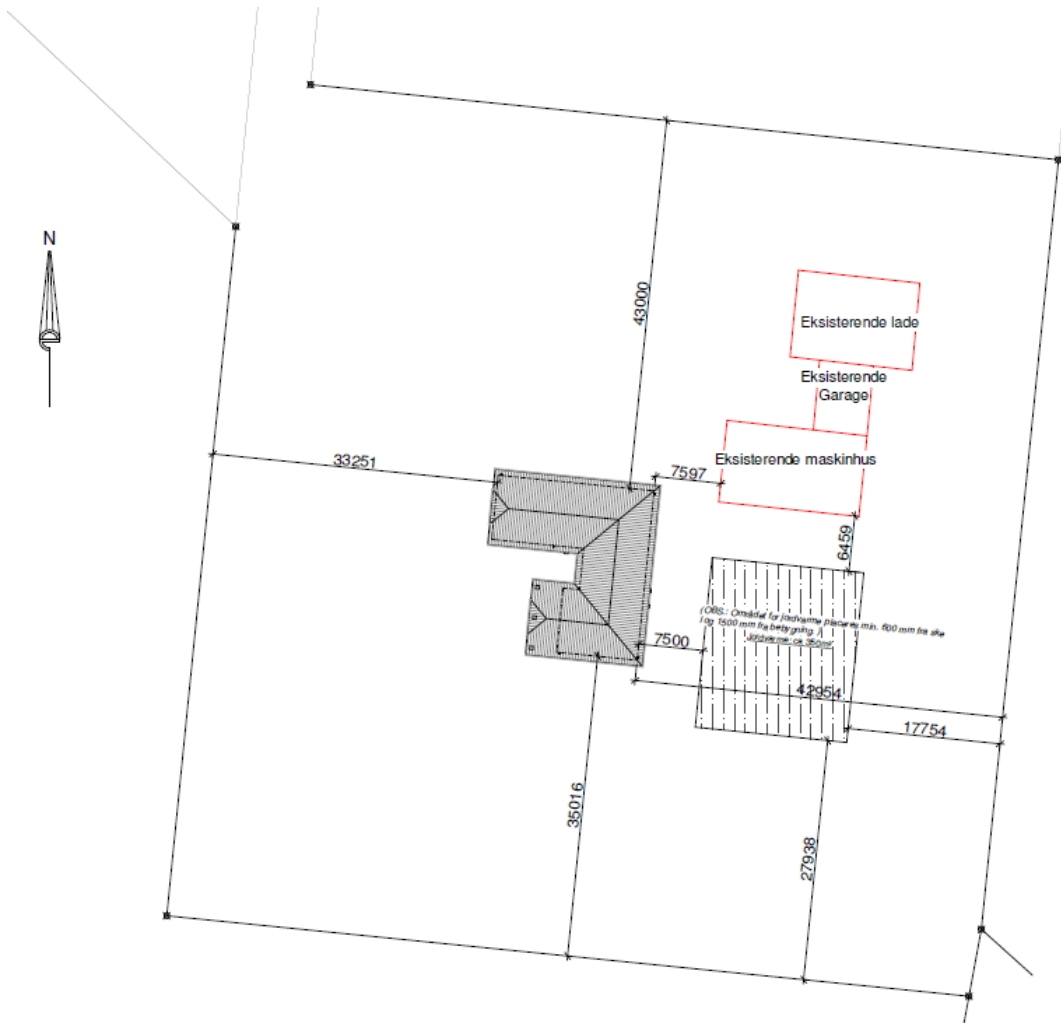
Ansøgning

I har søgt om udskiftning af det eksisterende stuehus, med et nyt enfamiliehus med indbygget garage. Den samlede bygning vil opnå et areal på 278 m², hvoraf boligen udgør 183 m², garagen udgør 60 m² og en overdækket terrasse udgør 35 m².

Husets facade opføres i lyse og mørke gråbrune mursten, med vinduer i hvidt træ/aluminium. Taget opføres i halvvalm med 40 graders hældning i sorte betontagsten med glanstal på 5.



Facadetegninger for boligen. Modtaget som del af ansøgningsmaterialet fra ansøger.



Situationsplan for boligens placering i forhold til ejendommens eksisterende sekundære bygninger. Modtaget som del af ansøgningsmaterialet.



Placering

Ejendommen Sørupvej 28, 4684 Holmegaard, er jf. BBR registreret som en landbrugsejendom på 1,28 ha, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

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

Vi har derfor vurderet det ansøgtes arkitektoniske udtryk i landskabet herunder i forhold til den stedlige byggestil og -tradition. Der ses flere boliger i området, med halvvalmet tag, hvorfor vi vurderer, at boligens udformning, som ansøgt, er i overensstemmelse med områdets stedlige byggestil.

Boligens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående luftfoto med rød.





Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Ejendommen ligger i en afstand af 4,0 km af det nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

Naboorientering

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:

- Udskiiftning af boligen strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det nye enfamiliehus opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Boligens arkitektoniske udtryk er tilpasset områdets stedlige byggestil.
- Garagen opføres under samme tag, som det nye enfamiliehus, og dermed som en integreret del af boligen. Samtidig vurderes eksisterende bygninger ikke at være umiddelbart anvendelige som garage i dag.

Andre forhold I skal være opmærksom på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte os først, da det kan kræve en tilladelse. I kan skrive til os på vandloeb@naestved.dk.

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

Under arbejdet

Hvis I finder arkæologiske levn som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. I er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom I har fået en udtalelse.



Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I 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 – I kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der, udover de arter der findes i hele kommunen, kan forekomme markfirben. 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.

I kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

I 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.

I klager via www.naevneneshus.dk til planklagenævnet <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/> klagen sendes gennem denne klageportal til kommunen.

Jeres klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.



Når I klager, skal I 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 I får helt eller delvis medhold i klagen. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger fra annonceringen, dvs. **senest den 14. december 2021**.

Yderligere information og klagevejledning kan I 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 I har spørgsmål til afgørelsen

I er velkommen til at kontakte mig, hvis I 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