



HusCompagniet A/S
Tinvej 14B
4100 Ringsted
Att.: Jonas Hybel Kofod

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
10.03.2025

Sagsnr.
24-036360

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

I har fået landzonetilladelse til at genopføre et fritliggende énfamiliehus og til at opføre en ny udhus/carportbygning på Søledsvej 21, 4684 Holmegaard.

Kære Jonas Hybel Kofod

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til, efter nedrivning af det eksisterende hus på Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, matr. nr. 7m, Toksværd By, Toksværd, at genopføre et fritliggende énfamiliehus, som ansøgt.

Det nye hus bliver på i alt 176 m² bebygget areal, og det opføres med omtrent samme placering som ejendommens hidtidige beboelse, dog med en placering 4 meter længere mod syd og vendt 90 grader.

Huset opføres i ét plan med murede facader og med helvalmet tag i cementtegl. På den sydvendte side af taget opsættes solcellepaneler i flugt med tagfladen.

Terræn hæves med overskudsjord op til samme højde som den nuværende gårdsplads, ca. kote 45,6, hvilket som maks. betyder +1.10 meter i det sydvestligste hjørne.

I tilknytning til beboelsen opføres en 54 m² stor udhus-/garagebygning med fladt tag jf. tegninger indsat på side 3.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Terrænregulering skal ske på en sådan måde, at skråninger indpasses naturligt i det omgivende terræn.
- Evt. overskudsjord må ikke oplægges i miler, jordvolde e.l.
- Nedrivninger må først ske, når det er sikret, at der ikke er flagermus i bygningerne, se afsnit om beskyttede Bilag IV-arter.



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 9. 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 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 det nye hus erstatter et eksisterende, utidssvarende hus, som nedrives.

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 tirsdag den 11. marts 2025 på kommunens hjemmeside 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

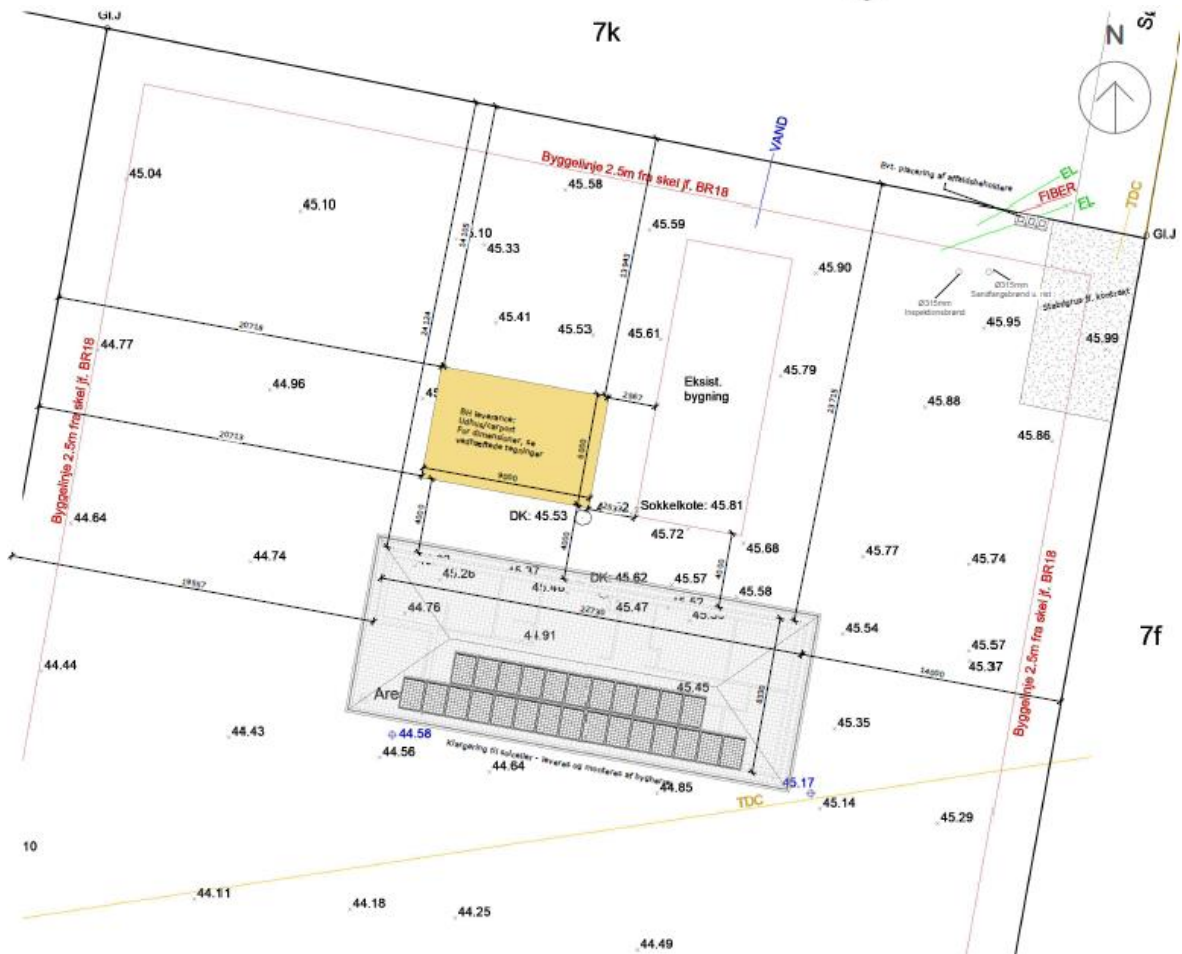
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

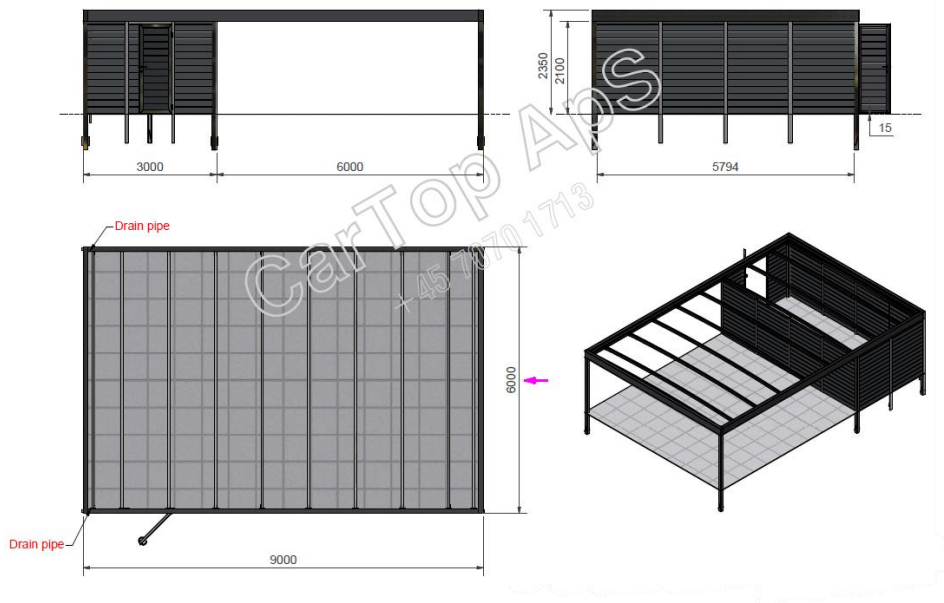
Ansøgningen

Du har på vegne af ejendommens ejer søgt om landzonetilladelse til at opføre et 176 m² stort, ét-plans fritliggende énfamiliehus til erstatning for det eksisterende, utidssvarende hus på ejendommen Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, matr. nr. 7m, Toksværd By, Toksværd, som nedrives.

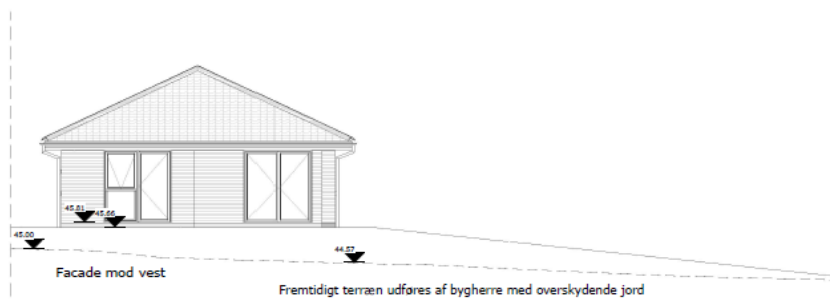
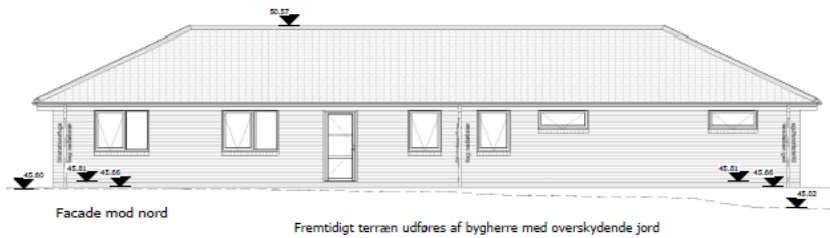
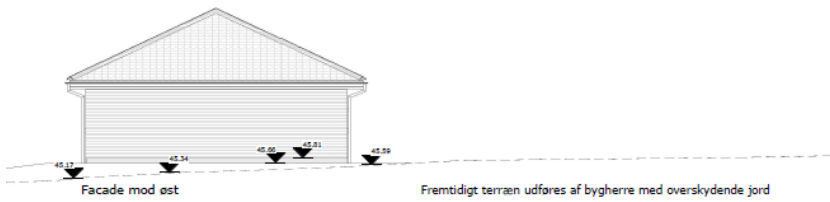
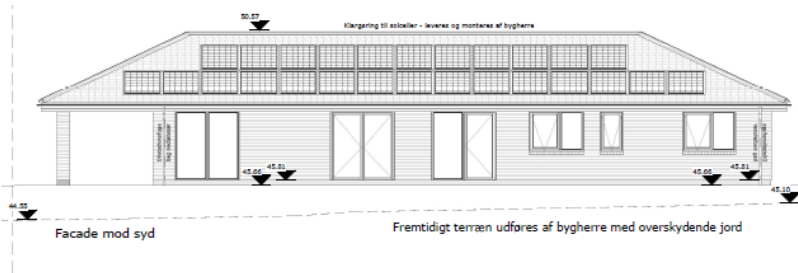
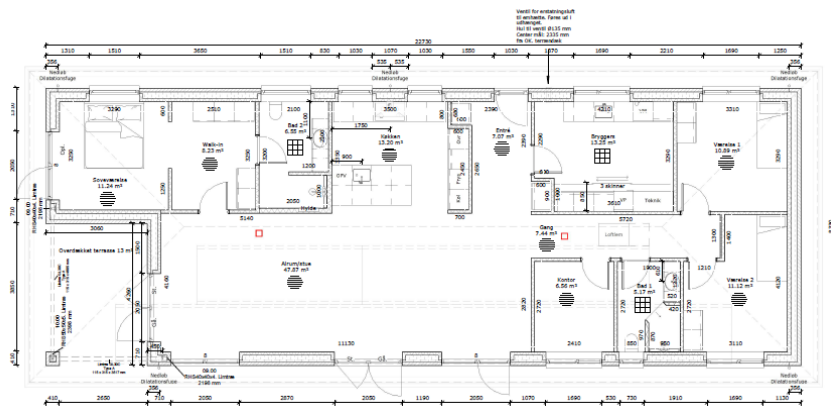
I tilknytning til beboelsen ønskes en 54 m² stor udhus-/garagebygning med fladt tag opført, se tegningsbilag fra ansøgningen på næste side.



Søledsvej 21, 4684 Holmegaard – kote- og situationsplan jf. ansøgningen



Tegningsbilag – ny udhus- og garagebygning



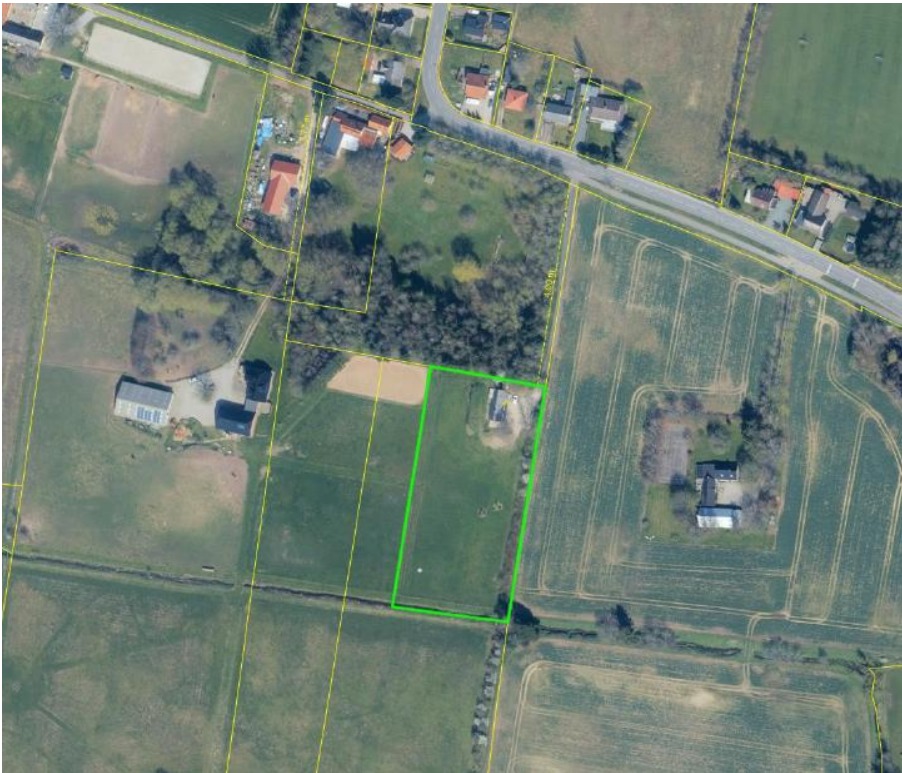
Indretningsplan og facadetegninger - Søledsvej 21, 4684 Holmegaard



Placering

Ejendommen Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, matr. nr. 7m, Toksværd By, Toksværd, er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus fra 1920 på en 6.539 m² stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land mellem Holme-Olstrup og Toksværd, ca. 7 km NØ for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående luftfoto:



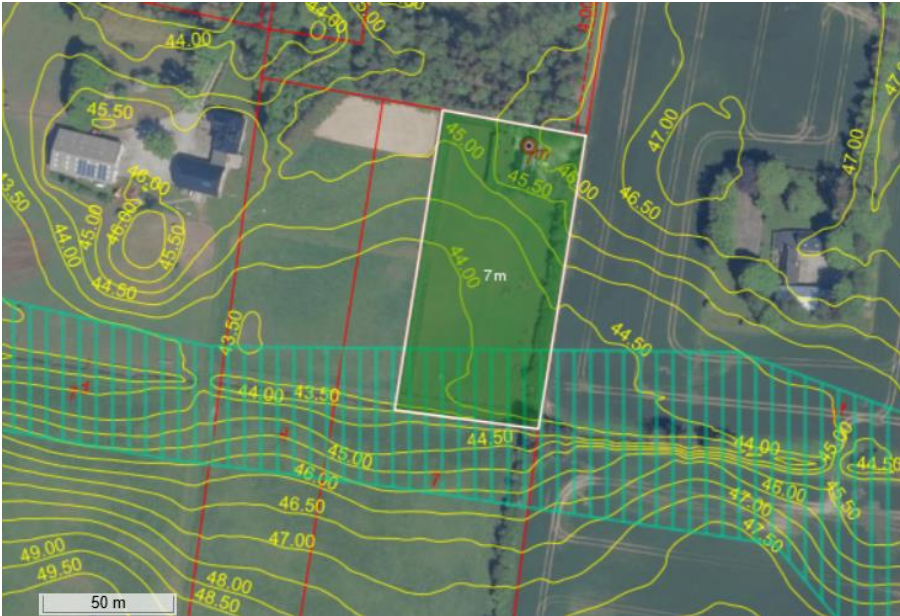
Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, her indtegnet med grøn streg, ligger i landzone, frit i det åbne land, mellem Holme-Olstrup og Toksværd.

Plangrundlag

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.

På grund af beliggenheden ned mod Hulebækken, er området også udpeget som Naturbeskyttelsesområde, dvs. arealer, der på sigt vil kunne udvikle sig til natur.

Den sydligste del af matriklen ned mod bækken er jf. gældende kommuneplan udpeget som Lavbundsareal, der kan genoprettes. Afgrænsningen af det potentielle naturgenopretningsområde burde dog retteligen følge højdekurverne og lokalt være afgrænset ved kote 44,5, hvorved størstedelen af grunden vil være udpeget som Lavbundsareal, der kan genoprettes. Se kortbilag med højdekurver herunder:



Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, vist med mørk grøn signatur. De i kommuneplanen udpegede Lavbundsarealer, der kan genoprettes, er vist med turkisfarvet, lodret skravering, og højdekurver med gul streg.

Der er ingen fredninger, beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer registreret på ejendommens hidtidige bebyggede areal.

Området er i øvrigt udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 1,8 km syd for arealer omkring Gødstrup Enghave, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

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

Mellem ejendommen og Natura 2000-området er der både hovedvej og jernbane, øvrig bebyggelse, forlystelsespark og landbrugsarealer.

Det er derfor vores vurdering, at genopførelse af et hus til erstatning for et eksisterende, næsten 2 km fra Natura 2000-arealer, ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen - de såkaldte bilag IV-arter. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller Bilag IV-arters yngle- eller rasteområder eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.



Padder:

I hele kommunen kan der forekomme spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Spidssnudet frø yngler i vandhuller og vådområder. Arten raster forholdsvis tæt på yngleområdet i fugtige naturområder. Spidssnudet frø er ikke fundet i området.

Springfrø yngler i vandhuller, som både kan være lavvandede og dybvandede vandhuller, f.eks. mergelgrave. Arten raster ofte langt væk fra ynglevandhullet, og gerne i lysåbne arealer i løvskov, skovbryn, græsmarker og i haver. Springfrø er ikke fundet i området.

Stor vandsalamander yngler i mindre lysåbne fiskefrie vandhuller med rig undervandsvegetation. Stor vandsalamander bliver i vandhullerne i lang tid og raster derefter i nærliggende naturområder, skove og haver. Stor vandsalamander er fundet i et vandhul cirka 2 km sydvest for ejendommen.

Det ansøgte hus bygges ved udvidelse af den nuværende gårdsplads i haven ca. 4 meter syd for eksisterende hus, og der vil ikke blive fjernet vandhuller eller andre egnede levesteder for ovenstående arter. Det er derfor vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke de beskyttede paddearter eller deres væsentlige levesteder negativt.

Markfirben:

Markfirben yngler på solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, som f.eks. vejskrånninger, jernbaneskrånninger og råstofgrave (typisk grusgrave) samt overdrev, heder, højmoser, strandenge, klitter og kystskrænter.

Der er registreret mulig forekomst af markfirben i området for det ansøgte projekt, da jordtypen i området er klassificeret som lerblandet sandjord, som er en af de jordtyper som arten foretrækker.

Der er dog ingen konkrete fund af firben på ejendommen, og da udskiftningen af huset vil foregå i en have med almindelig havebevoksning og uden pletter med løs, ubevokset jord, er det vores vurdering, at arealet ikke indeholder gunstige leveforhold for markfirben og at markfirben derfor ikke vil påvirkes negativt af projektet.

Hvis de sydvendte skrånninger omkring det nye hus etableres med delvist lysåbne flader med løs jord og partier af marksten, vil de kunne fungere som fremtidige fouragerings- og ynglesteder for markfirben, hvilket vil være til fordel for arten lokalt.

Flagermus:

Forskellige arter af flagermus forekommer også i hele Næstved Kommune. Den nærmeste registrerede forekomst af flagermus er ca. 2 km nord for ejendommen, og vi har ikke registreret konkrete fund af flagermus i eller i nærheden af huset på Sølædsvej 21.



Flagermus opholder sig og yngler i hulrum i bygninger og træer, og der er derfor en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i bygningerne der skal fjernes i forbindelse med projekt.

Inden det gamle hus nedrives, skal huset derfor gennemgås for flagermus, og hvis der ses tegn på flagermus skal det sikres, at alle flagermus udsluses inden nedrivningen for at sikre, at de ikke tager skade.

Udslusning og nedrivning kan således kun ske i en begrænset periode, dels i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige, eller i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud.

I kan læse mere om flagermus i huset her:

<https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>

Når disse anvisninger for udslusning af evt. flagermus i det gamle hus efterkommes inden nedrivningen igangsættes, er det vores vurdering, at udskiftningen af det gamle hus med et nyt ikke påvirker mulige yngle- og rasteområder for flagermus.

Hydrologiske forhold

Ejendommen på Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, forsynes med vand fra Ravnstrup Vandværk.

Spildevand: Området hvor ejendommen er beliggende, har krav om forbedret rensning af OP (organisk stof og fosfor).

Ejendommen opfylder krav om rensning af spildevand, jf. vandrammedirektivet, idet de i den gamle del af haven nord for den nye garagebygning allerede har et godkendt og nyetableret minirenselanlæg, som renser til OP. Minirenselanlægget er dimensioneret til at modtage spildevand fra 5 PE, hvilket er i overensstemmelse med det søgte enfamilieshus.

Grundvand: Ejendommen ligger i et Område med særlige drikkevandsinteresser. Det primære grundvandmagasin under ejendommen er beskyttet af 30-45 meter ler, og det ansøgte vurderes således ikke at påvirke grundvandsforekomsten.

Overfladevand: Regn- og overfladevand på Østerbro 11 afstrømmer med højdekurverne mod SV til Hulebækken, og der kan pga. jordbundsforholdene være tendens til, at vand bliver stående i såkaldte blue spots. Se oversigtskort fra klimatilpasning.dk på næste side.

Pga. et forventeligt vådere klima og af hensyn til evt. fremtidige naturgenopretningsprojekter omkring Hulebækken på helt op til minimum kote 44,5, dvs. næsten helt op til det nye hus, er det derfor nødvendigt at forhøje husets fundament til niveau med nuværende gårdsplads, og det vil ikke være muligt at etablere kælder på ejendommen.



*Søledsvej 21, 4684 Holmegaard, eks. hus angivet med sort ring.
Overfladevands afstrømning og potentielle blue spots med vandopstuvning
vist med lys blå, Hulebækken markeret med mørk blå, næsten vandret streg
nederst i kortudsnittet.*

Da det nye hus opføres på omtrent samme placering som det oprindelige, der nedrives, ved en mindre udvidelse af de hævede/befæstede arealer på ejendommen, der i forvejen ligger mellem to afstrømningsveje, er det dog samlet set vores vurdering, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt på afledningen af overfladevandet i området eller forringer tilstanden af omkringliggende vandløb, søer eller kystvandet – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger, medmindre huset har karakter af en ruin.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte 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:

- Opførelse af det nye hus er ikke i strid med landzonebestemmelserne om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet huset erstatter et eksisterende hus, der nedrives.



- Udflytning af huset 4 meter mod syd giver mulighed for udvidelse af den nuværende gårdsplads, så den får en rimelig størrelse for at kunne anvendes som vendeplads.
- Den eksisterende bolig på ejendommen er opført som og anvendes som helårsbolig.
- Udskiftning af et utidssvarende hus ved nedrivning og genopførelse ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, jf. vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Opførelse af det nye hus strider ikke imod de landskabelige-, natur- og miljømæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det nye hus vurderes at være placeret og udformet, så det falder naturligt ind i det omgivende landskab og miljø med gårdanlæg nord for Hulebækken

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:



Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 926 af 27. juni 2016).

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 926 af 27. juni 2016).

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 Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.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 den 8. april 2025**.

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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

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