



Mølbak Landinspektører A/S
Ledreborg Allé 130A
4000 Roskilde
Att.: Rasmus Bay

Team Plan og Geodata

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

Dato
04.10.2022

Sagsnr.
01.03.03-P19-135-22

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund
moesde@naestved.dk
+4555886097

I har fået landzonetilladelse til udstykning af en ny, selvstændig ejendom/helårsbyggegrund fra ejendommen Svenstrupvej 40, 4700 Næstved.

Kære Rasmus Bay

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til at udstykke 1.829 m² fra matr. nr. 3t, Vejlø By, Vejlø, tilhørende ejendommen Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, til en ny selvstændig ejendom med det formål at opføre en ny helårsbolig på grunden.

Lovgrundlag

Tilladelsen er meddelt med hjemmel i 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 2. november 2022, 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 udstykkede matrikel vil blive registreret som en ny, selvstændig ejendom, hvortil der skal etableres egen adgang fra offentlig vej. Ansøgning om ny vejadgang sker ved at udfylde en blanket til vejadgang via den digitale selvbetjeningsløsning på vores hjemmeside <https://www.naestved.dk/bolig-og-miljoe/veje/tilladelser-omkring-vejarealer#vejadgang-til-ejendom-d6>



Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi arealet, der ønskes udstykket til en ny selvstændig ejendom, ligger indenfor den i kommuneplanen afgrænsede landsby Svenstrup, hvor der jf. kommuneplanen er givet mulighed for etablering af et begrænset antal nye boliger efter særlige vilkår. 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 d. 4. oktober 2022.

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 Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer 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 hele landet.

Ansøgning

Mølbak Landinspektører A/S har på vegne af ejerne af ejendommen Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, søgt om landzonetilladelse til udstykning af 1.829 m² af matr.nr. 3t, Vejlø By, Vejlø, til en helårsbyggegrund/ ny selvstændig ejendom med det formål, senere at opføre ny helårsbebyggelse på grunden.

Den nye grund udstykkes som vist på nedenstående kortbilag fra udstyknings sagen:





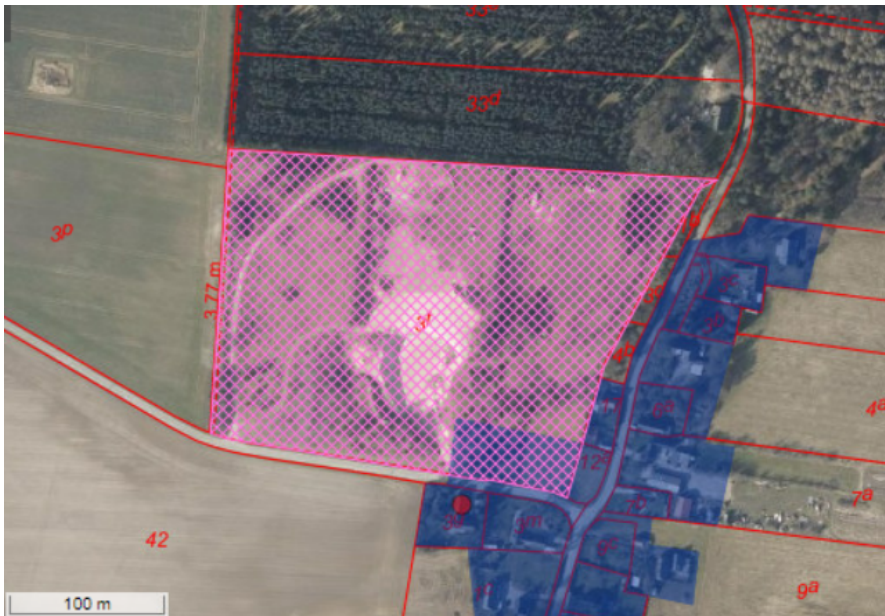
Placering

Ejendommen Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, er jf. BBR registreret som en ca. 5,6 ha stor landbrugsejendom, der består af to matrikler.

Beboelsen på ejendommen ligger syd for Svenstrupvej på den 1.717 m² store matrikel 3g, Vejlø By, Vejlø, (på kort herunder vist med rød prik) og den 54.545 m² store matr.nr. 3t, Vejlø By, Vejlø, ligger nord for Svenstrupvej.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab og som 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 ligger imidlertid også indenfor kommuneplanudpegningen Regionale geologiske områder: Kamebakkerne syd for Næstved, og Råstof interesse og graveområder, og matr.nr. 3t, Vejlø By, Vejlø, er udlagt som Råstofområde Svenstrup, se kortbilag herunder. Den sydøstligste del af matriklen, knapt 3.000 m², ligger indenfor kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Svenstrup.



Beboelsen på Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, vist med rød prik. Matr. nr. 3t, Vejlø By, Vejlø, (pink skravering) er udlagt til råstofgraveområde. Den sydøstligste del af matriklen, der ønskes udstykket til ny, selvstændig ejendom, ligger indenfor kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Svenstrup (blå skravering).

Der er ingen lokalplan eller kommuneplanramme for landsbyen Svenstrup.

Med en afstand på ca. 2 km til hhv. Dybsø Fjord og det inderste af Karrebæk Fjord ved Gavnø, ligger ejendommen også inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, der har til formål at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.



Landzonepraksis

I landzone kan der jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling kun i særlige tilfælde gives tilladelse til udstykning i det åbne land, og normalt kun indenfor de i kommuneplanen afgrænsede landsbyer.

I det konkrete tilfælde er det i forbindelse med udpegning af afgrænsede landsbyer i kommuneplanen vurderet at være mulighed for at opføre et enkelt nyt hus som en "huludfyldning", afrunding af landsbyen Svenstrup ved at give mulighed for at bebygge et hidtil ubebygget areal ved et vej-T centralt i landsbyen.

Det ansøgte er således i tråd med den overordnede planlægning og strider ikke imod landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.



Svenstrupvej 40, 4700 Næstved, her vist med rød prik, ligger i kanten af landsbyen Svenstrup (blå skravering) på halvøen Vejlø syd for Næstved. Natura 2000-område N169 er vist med rød skravering.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Med en beliggenhed midt på halvøen Vejlø ligger den nye grund ca. 750 meter og 1,2 km fra det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.



Den ansøgte udstykning af en ny, selvstændig ejendom, ændrer i sig selv ikke umiddelbart på de fysiske forhold på stedet.

Da formålet med udstykningen er, på sigt at opføre en ny helårsbolig, skal der imidlertid foretages vurdering af, hvordan denne ændrede anvendelse af arealet vil kunne påvirke Natura 2000.

Det er vores vurdering, at det ansøgte dels pga. afstanden, dels pga. ændringens karakter ikke påvirker Natura 2000 området væsentligt, da udpegningsgrundlagets maritime og kystnære naturtyper, yngle- og levesteder ikke påvirkes ved at åbne mulighed for opførelse af et nyt hus i kanten af bakkerne, i et tidligere råstofgravningsområde og i tilknytning til og ”på den indvendige side” af en allerede etableret landsby.

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 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

I området vurderes det, at der kan være markfirben, men vi har ikke konkret viden om fund af markfirben i området.

Markfirbens yngleområder er solvendte skråninger med veldrænede løse jordtyper og sparsom bevoksning, typiske lave urter eller et løst dække af græsser. For at markfirben kan lægge æg, skal der være varm, løs, veldrænet jord af grus eller sand. Vinterens rasteområder skal være veldrænede og solvendte skråninger.

Luffotos og streetviews fra området viser, at den nye byggegrund henligger som et græsareal. Det tætte græsdække betyder, at arealet som det fremstår ikke er et egnet levested for markfirben. Det vurderes derfor, at udstykning af arealet ikke påvirker yngle- og rasteområder for markfirben.

Naboorientering

Vi har orienteret ejerne af de nærmeste naboejendomme som et led i landzonesagsbehandlingen.

Fra ejerne af én naboejendom har vi modtaget hørings svar om, at naboerne ser frem til at grunden bliver bebygget, blot der bliver tale om byggeri, der falder godt ind i den hyggelige og smukke landsby.

Naboerne foreslår i øvrigt, at overkørslen til grunden pga. vejkrydset lægges så langt mod vest som muligt og at ny bebyggelse trækkes noget tilbage på grunden, da der er en del hurtig trafik på Svenstrupvej og forholdsvis dårlige oversigtsforhold.

Vejmyndigheden (kommunen) har givet forhåndstilsagn om, at der vil kunne opnås tilladelse til en ny overkørsel til grunden.



Det skal i øvrigt bemærkes, at evt. kommende bebyggelse på ejendommen vil kræve landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1. I forbindelse med ansøgning om byggeri vil der således kunne stilles vilkår til byggeriets placering, arkitektur og materialevalg, så der på den måde sikres bedst mulig indpasning af nyt byggeri i landsbymiljøet.

Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- Arealet, der ønskes udstykket til ny selvstændig ejendom med det formål, senere at opføre en ny helårsbolig, ligger indenfor rammerne af den i kommuneplanen afgrænsede landsby Svenstrup.
- Udstykningen sker i henhold til gældende retningslinjer i kommuneplanen, efter hvilke der i afgrænsede landsbyer som Svenstrup er givet mulighed for etablering af et begrænset antal nye boliger efter særlige vilkår.
- Udstykningen strider dermed ikke imod formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Den aktuelle udstykning overholder kommuneplanens retningslinjer om, at minimumsgrundstørrelsen ved udstykning skal være på minimum 1000 m².
- "Afrunding" af landsbyen Svenstrup kan ske på en sådan måde, at ny bebyggelse passes ind i det bestående miljø og dermed ikke strider imod de natur- og kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.

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 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 fra annonceringen, dvs. **senest den 1. november 2022 kl. 23.59.**

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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Ejere af naboejendomme, der har indsendt bemærkninger indenfor høringsfristen

Danmarks Naturfredningsforening, 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