



Fodby Lokalråd – Legepladsudvalg
v/ Karsten Jensen
Fodbygade 40
4700 Næstved

Byggemyndighed

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

5588 6110

www.naestved.dk

Dato
02-06-2014

Sagsnr.
2011-51897

Dokumentnr.
2014-156146

CPR-nr.

Sagsbehandler
Thorben Røkkjær
Direkte +455588 6095
throk@naestved.dk

Landzonetilladelse til at etablere en samværshave på matr.nr. 2a Fodby By, Fodby beliggende Fodbygade 37, Fodby, 4700 Næstved

I får hermed landzonetilladelse til, at etablere en samværshave, bestående af legeplads, boldbane, petanquebane, bord-bænke m.m. i Sognegårdens have på matr.nr. 2a Fodby By, Fodby beliggende Fodbygade 37, Fodby, 4700 Næstved.

Ifølge planlovens § 35, stk. 8, skal tilladelsen offentliggøres. Den annonceres på kommunens hjemmeside den 3.6.2014 på www.naestved.dk/Service/NytOgPresse/HoeringerBorgermoeder.aspx

Der er en klagefrist på 4 uger fra annonceringen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet den 1.7.2014.

Hvis vi ikke har modtaget nogle klager inden klagefristens udløb, kan I udnytte tilladelsen. Dog kun, hvis I har fået alle andre nødvendige tilladelser/dispensationer. I får besked om eventuelle indgivne klager umiddelbart efter klagefristens udløb.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Hvis vi ikke modtager klager over afgørelsen, bliver jeres ansøgning behandlet efter byggeloven. I modtager særskilt besked når vi har behandlet jeres ansøgning i henhold til byggeloven.

Hvis I ikke udnytter tilladelsen inden 3 år, bortfalder den.

Andre forhold, du skal være opmærksom på

Som ejer eller bygherre kan I altid få en udtalelse hos Næstved Museum, før du graver, jf. museumslovens § 25. Hvis I spørger først, får I de bedste muligheder for at undgå standsning af anlægsarbejdet og udgifter til arkæologisk undersøgelse, jf. museumslovens § 27.

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

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal I underrette kommunen, jf. § 71, i jordforureningsloven.



Sagens forløb

I søgte den 25.3.2014 om landzonetilladelse til at etablere en samværshave, bestående af legeplads, boldbane, petanquebane, bord-bænke m.m. - i sognehaven på matr.nr. 2a Fodby By, Fodby beliggende Fodbygade 37, Fodby, 4700 Næstved.

Ejendommen ligger i landzone, hvor opførelse af bygninger og ændring af arealanvendelsen kræver Næstved Kommunes tilladelse i henhold til § 35, stk. 1, i planloven. Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

Forhistorie:

Nærværende ansøgning har sit udspring i 2011 da Næstved Næstved kommunes Lokaldemokratiudvalg og Kulturudvalg ønskede at tilbyde aktiviteter til udvikling af lokalområderne efter skolestruktur-reformen og deraf følgende skolelukninger.

Samværshaven etableres af frivillige kræfter i lokalområdet samt Menighedsrådet. Legepladsudvalget (arbejdsgruppen) består af medlemmer af Fodby Lokalråd samt frivillige borgere fra lokalområdet.

Fodby Menighedsråd støtter op om projektet og har således udarbejdet en lejekontrakt gældende for perioden 1. september 2012 til den 1. september 2025, som også er godkendt af Næstved Provsti. Arealets størrelse er på ca. 2.600 m². Herudover ønsker menighedsrådet at støtte projektet med etablering af bøgehække forskellige steder på området, etablering af boldbane samt vedligeholdelse af de grønne områder.

Det er tanken, at Samværshaven skal danne rammen om sociale aktiviteter og leg til glæde for borgerne i Fodby og omegn. Sognegården ligger tæt på Fodsporet, og det muliggør relativ let adgang til området fra fx Hyllinge.

Ansøgers projekt er opdelt i 3 etaper/modeller, som påtænkes realiseret efterhånden, som den nødvendige finansiering tilvejebringes. Men der ansøges landzonetilladelse til det samlede projekt i form af de tre etaper (lig guldmodellen i ansøgningen).

Kommunen har til Fodby Lokalråd bevilget 215.000 kr. til etablering af en samværshave i Sognegårdens have (bronzemodellen) samt 45.000 kr. til opsætning af en bålhytte i forbindelse med samværshaven. Ansøger har budgetteret det samlede projekt (guldmodellen) til 597.000 kr.

Der har undervejs været drøftelser om samværshavens udformning og placering i lokalområdet, og mellem legepladsudvalget og kommunen samt mellem kommunens Center for Kultur og Borgerservice og de to nærmeste naboer.

Projektet:

Projektet har ændret sig over en længere periode til den foreliggende ansøgning om landzonetilladelse modtaget den 25.3.2014.



På nedenstående oversigtskort er samværshaven indtegnet og opdelt i delområder fra 1-7. I delområde 2 ansøges etableret et legepladssystem med to "tårne". I systemet kan man gå/klatre rundt og tage turen på en mindre rutchebane. Emnet opføres i rubinotræ.

I område 3 etableres et gyngestativ med to gynger og en fugle-redegynge. Emnerne opføres i rubinotræ.

I område 4 etableres en petanquebane. I område 5 etableres aktivitetscenter til bl.a. ældre. Det påtænkes etableret som forskellige outdoor-motionsredskaber, i et materialevalg og neutrale farver tilpasset området.

I område 6 etableres en sandkasse med låg på 9 m² samt op til 5 bord-bænkesæt.

I område 7 etableres en boldbane med to mål efter en lettere planering af arealet. Der etableres desuden en bålhytte i træ på ca. 20 m² og plantes to rækker bevoksning rundt om bålhytten. I område 1 er ikke ansøgt om etablering af fysiske elementer på arealet. Hovedparten er i dag græs, og den resterende vestlige del ventes også tilsået med græs.

Der sættes ny bøgehæk rundt om områderne 3, 4, 5 og 6.



Samværshavens omtrentlige afgrænsning er indtegnet med en rød streg. Delområderne er indtegnet og nummereret med grønt. Bålhyttens placering er indtegnet med blå, og rundt om er to hække indtegnet med blå. Indholdet i delområderne er beskrevet ovenfor.

Området, planlægning og naboindsigelse:

Samværshaven etableres dels i sognegårdens have øst for sognegården og dels bag denne mod vest. Fodby Kirke og kirkegård samt tilhørende parkeringsplads ligger lige nord for samværshaven og sognegården. Den østlige del af samværshaven ligger opad to bevarelsesværdige bygninger i form af den gamle skole og en ældre gårdejendom. Det er en nydelig lokalitet med historie.



Samværshaven er ansøgt placeret indenfor kommuneplanrammen for Fodby i Kommuneplan 2013-25, som udpeger landsbyen til anvendelsen blandet bolig og erhverv. Arealerne er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, hvilket beskrives nærmere nedenfor. Derudover er arealerne beliggende i jordbrugsområde, og er ikke omfattet af andre betydende restriktioner eller udpegninger.

I forbindelse med landzonesagsbehandlingen er der ved naboorienteringen modtaget indsigelser fra de to nærmeste naboer i Fodbygade 39 og 43.

Naboerne ser sig ikke i stand til at forholde sig til andet end den første etape (bronzemodellen) i ansøgningen. Det blev imidlertid i naboorienteringen bemærket, at landzonesagen omfatter det samlede projekt med alle elementer i de tre modeller, og det er kommunens vurdering, at disse er tilstrækkeligt oplyst til at kunne forholde sig til dem.

Naboerne peger på, at samværshaven ikke bør etableres på det aktuelle sted, i det gamle landsbymiljø, som er et velhold kulturområde, som de ønsker at værne om. Desuden peges på, at der er lyst en fredning over området for at sikre og bevare områdets karakter.

I henhold til fredningen af 18.4.1951 må arealerne ikke bebygges eller beplantes med højstammede træer, og der må ikke på arealerne graves grus eller anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster o.l. skure, udsalgssteder, isboder, beboelsesvogne og efter nævnets opfattelse skønhedsforstyrrende genstande.

Samværshaven etableres tæt på men udenfor fredningen, som ligger 35 m syd for kirkegårdsmuren og i øvrigt hovedsagligt breder sig nord og vest for kirken. Oprindeligt var fodboldbanen med tilhørende mål placeret på delområde 1 og således delvist inden for fredningen. Men boldbanen er aktuelt ansøgt placeret på område 7 udenfor fredningen.

Hele landsbyen Fodby er i Kommuneplan 2013-25 udpeget som ét af 100 kulturmiljøer. Udpegningen af Fodby som kulturmiljø har rod i ønsket om at bevare landsbyens bygnings- og gadestruktur, men i særdeleshed er det bevarelsen af det fine eksempel på en stjerneudskiftning af en landsby.

Det er landzonemyndighedens vurdering af den ansøgte samværshave ikke vil have nævneværdig negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø, oplevelsen af landsbyen Fodby og stjerneudskiftningen, eller på den landskabelige oplevelse i øvrigt. Desuden er det vurderingen, at ændringer af samværshaven, der bl.a. er tilvejebragt efter drøftelser mellem kommunen og de to nærmeste naboerne, har medført positive til tilpasning til det stedlige miljø. Bålhytten er flyttet fra øst til vest for sognegården. Fodboldbanen er også flyttet om på bagsiden af Sognegården, og legeredskabernes materialer er ændret fra metal til træ. Legesystemet er placeret længere mod vest ind imod Sognegårdens bygninger.

Naboerne finder at samværshaven er mere legeplads end samværshave, og at der ikke er behov for legeplads og boldbane i Fodby. Landzonemyndigheden finder ikke, at der er grundlag for at konkludere, at der ikke er behov for samværshaven, og landzonemyndigheden må i øvrigt forholde sig til det, ansøger ønsker tilladelse til.



Naboerne peger på, at samværshaven, i fald den etableres som ansøgt, bør placeres andet sted fx ved forsamlingshuset. Det har tidligere i landzonesagsbehandlingen været undersøgt om samværshaven kunne placeres der eller andet sted i Fodby. Det er dog vurderet, at der ikke er plads til samværshaven ved forsamlingshuset. Denne placering får endvidere ikke opbakning fra (ansøger) - lokalråd og legepladsgruppen.

Naboer henviser til at placeringen ved sognegården er dårlig i forhold til sikkerfærdsel for samværshavens brugere. Landzonemyndigheden vurderer, at problematik omkring færdsel vil være af omtrent samme karakter med en placering ved forsamlingshuset, som også ved andre placeringer i Fodby.



Oversigts kort over Fodby. Her er forsamlingshuset indtegnet med blå i den sydlige del af Fodby.

Vores vurdering

Vi har lagt vægt på, at:

- samværshaven etableres inden for kommuneplanrammen for Fodby i Kommuneplan 2013-25, som udpeger landsbyen til anvendelsen blandet bolig og erhverv.
- den ansøgte samværshave ikke vil have nævneværdig negativ indflydelse på det udpegede kulturmiljø (oplevelsen af landsbyen Fodby og stjerneudskiftningen) eller på den landskabelige oplevelse i øvrigt.
- samværshaven, i endelige ansøgte udformning har indarbejdet visse ønsker fra naboerne i form af materialer, farver og bålhyttens placering m.m., og det ansøgte samlet vurderet ikke vil være til urimelig gene for naboerne.

Lovgrundlag

Landzonetilladelsen er meddelt i medfør af planlovens § 35, stk. 1.



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 11¹. 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.

Klagevejledning

Man kan klage over afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, som er myndighed.

Nævnet afgør spørgsmål om klageberettigelse og gebyr for klagen. Klagen skal være skriftlig og være modtaget inden 4 uger fra annonceringen. Efterfølgende videresender vi klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Vi skal have modtaget klagen **senest den 1.7.2014 kl. 15:00** på adressen:

Næstved Kommune
Byggemyndighed
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Eller via byggesag@naestved.dk

Der kan klages til Natur- og Miljøklagenævnet over tilladelsen og de vilkår, der er knyttet til den. Ret til at klage har i medfør af planlovens § 59, I selv som ansøgere og ejere, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, lokale foreninger og lignende, som har en væsentlig interesse i afgørelsen, og enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som hovedformål, hvis foreningen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og den repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der til nævnet er indbetalt et gebyr på 500 kr. Nævnet sender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra kommunen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen behandles ikke, før nævnet har modtaget gebyret. Læs mere på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Modtager vi klage, får I besked om det.
Modtages ikke klage, kan tilladelsen udnyttes.

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.

Har I spørgsmål til afgørelsen, er I velkommen til at kontakte os.

¹ Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 408 af 01.05.2007 med senere ændringer.



Venlig hilsen
Næstved Kommune

Thorben Rokkjær
Kulturgeograf

Kopi er sendt til:

Vibeke og Claus Glædesdahl, Fodbygade 39, Fodby, 4700 Næstved, praestegaarden@live.dk
Anette Vilstrup og Hans Ulrich Larsen, Fodbygade 43, Fodby, 4700 Næstved, hansulrich@privat.dk
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø. dnnæstved-sager@dn.dk
Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, Arne Kristensen, Stendyssevej 17, 4171 Glumsø, sydvest@friluftstraadet.dk
Friluftsrådet, Scandiegade 13, 2450 København SV. fr@friluftstraadet.dk
Næstved Museum, Ringstedgade 4, 4700, naestved@museerne.dk
Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk