

**Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata**

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

Dato
18-04-2024

Sagsnr.
23-026444

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til etablering af kursus- hotel- og restaurationsvirksomhed ved ombygning af tiloversbleven landbrugsdriftsbygning på Saltøvej 103, 4700 Næstved

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til, på ejendommen Saltøvej 103, 4700 Næstved, matr. nr. 2a, Saltø By, Vallensved,

- at etablere kursus-, hotel- og restaurantvirksomhed ved indretning af industrikøkken, serveringslokale og to ferieejligheder i tiloversbleven landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2.
- umiddelbart syd for bygningen at etablere parkeringspladser for op til 10 biler samt et udendørs opholdsareal for kursus-, restaurant- og overnattende gæster.

Det ansøgte er godkendt af Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg på møde den 11. marts 2024.

Vilkår

Til afgørelsen knytter sig følgende vilkår:

- Ombygningen må ikke igangsættes før bygning nr. 2 er omhyggeligt gennemgået og undersøgt for forekomst af flagermus. Hvis der findes levende flagermus i bygningen, skal disse udsluses i begyndelsen af maj måned eller i perioden ultimo august – primo september.
- Hvis I undervejs i byggearbejdet finder flagermus eller spor efter flagermus, f.eks. efterladenskaber, skal arbejdet øjeblikkeligt standses og må ikke genoptages, før en vildtkonsulent har taget stilling til, hvordan det sikres, at ombygningen ikke skader enkeltindivider eller ødelægger yngle- eller rasteområder for flagermus.



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 18. maj 2024, 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.

Det ansøgte vil også kræve ny spildevandsløsning. Udledningstilladelse for spildevand skal søges via spildevand@naestved.dk

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi virksomheden kan etableres i en til formålet egnet, tiloversbleven landbrugsdriftsbygning og dermed bidrage til at skabe vækst og udvikling, også i et landdistrikt.

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 19. april 2024 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 og at bevare natur og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

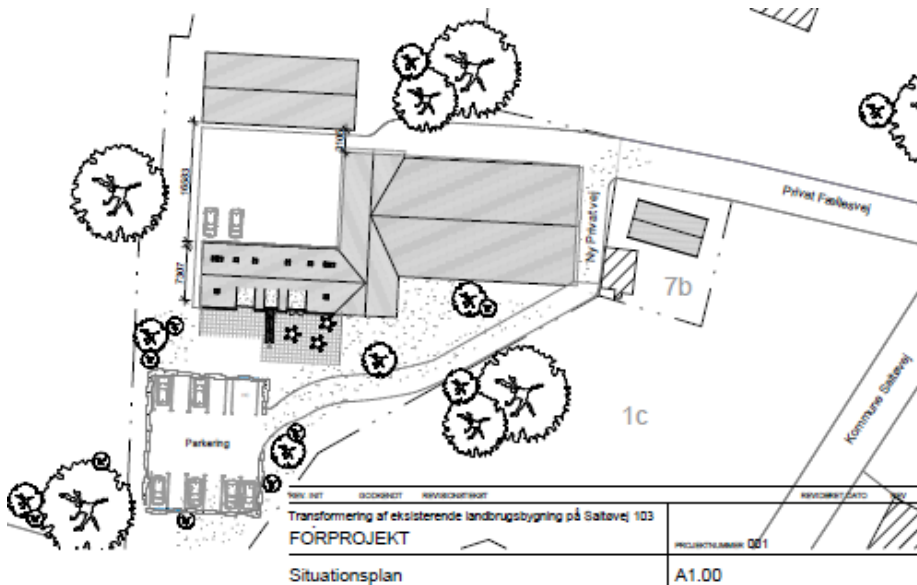
Du har på vegne af ejer af ejendommen Saltøvej 103, 4700 Næstved, søgt om indretning af et industrikøkken, et serveringslokale samt to ferielejligheder i en tiloversbleven landbrugsdriftsbygning.



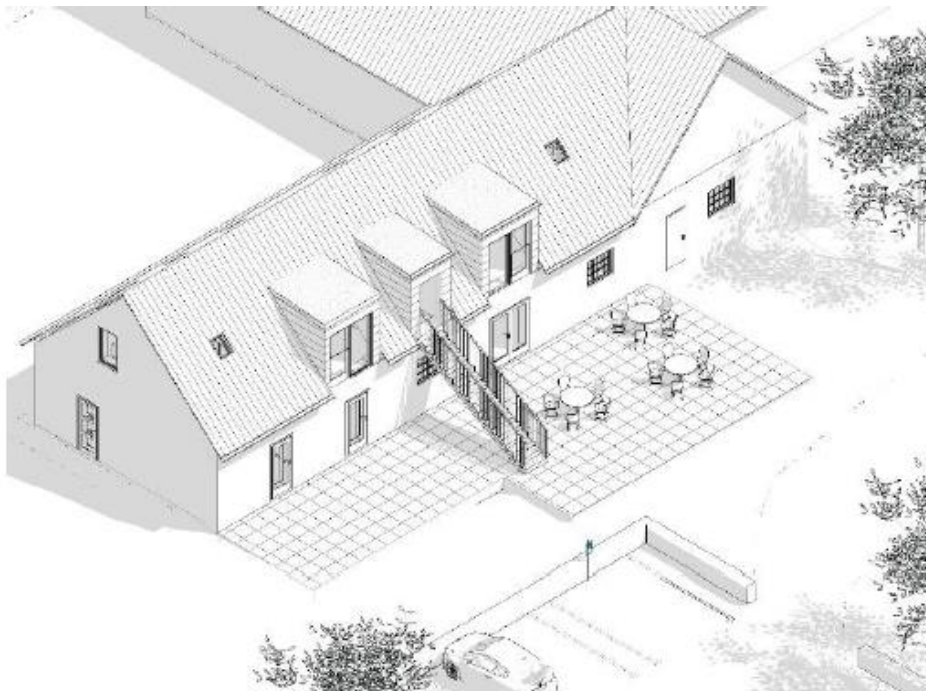
Ombygningen sker med henblik på at etablere cateringvirksomhed samt en mindre hotel- og restaurantvirksomhed med mulighed for B&B samt afholdelse af madlavningskurser (kokkeskole) med overnatning.

I forbindelse med etablering af virksomheden etableres der på sydsiden af bygningen 10 nye parkeringspladser samt en terrasse til udendørs ophold og servering.

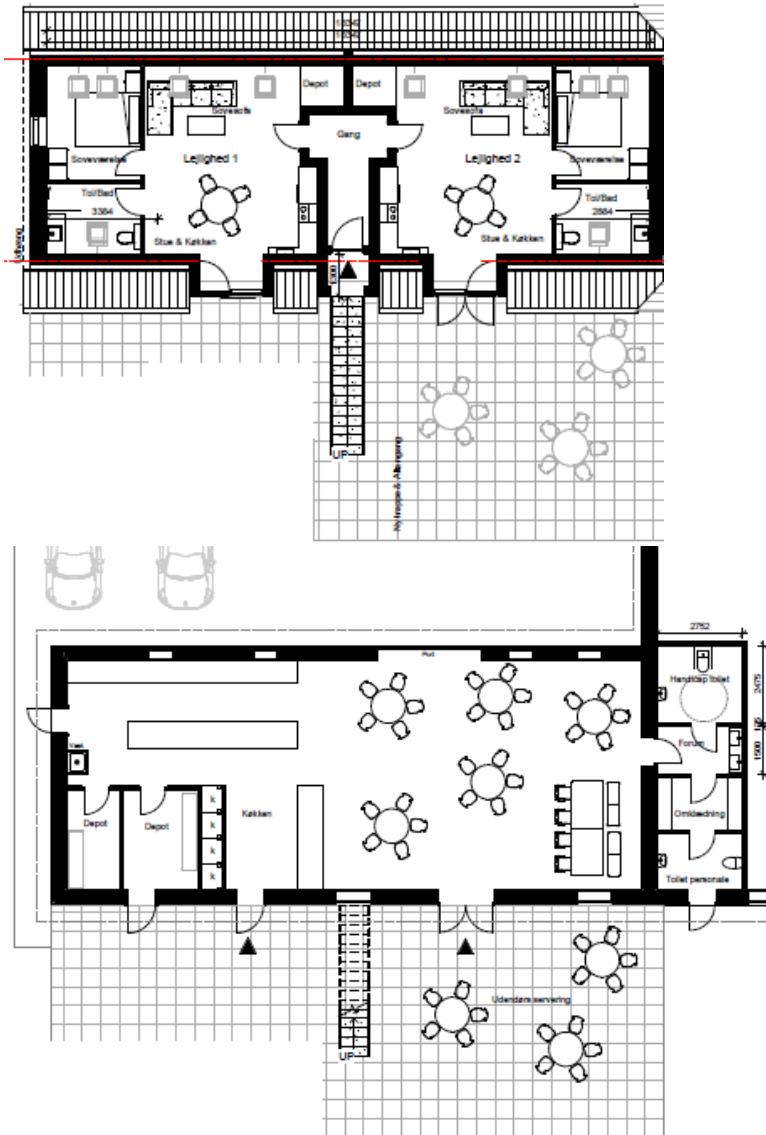
Tegningsbilag fra ansøgningsmaterialet er vist herunder:



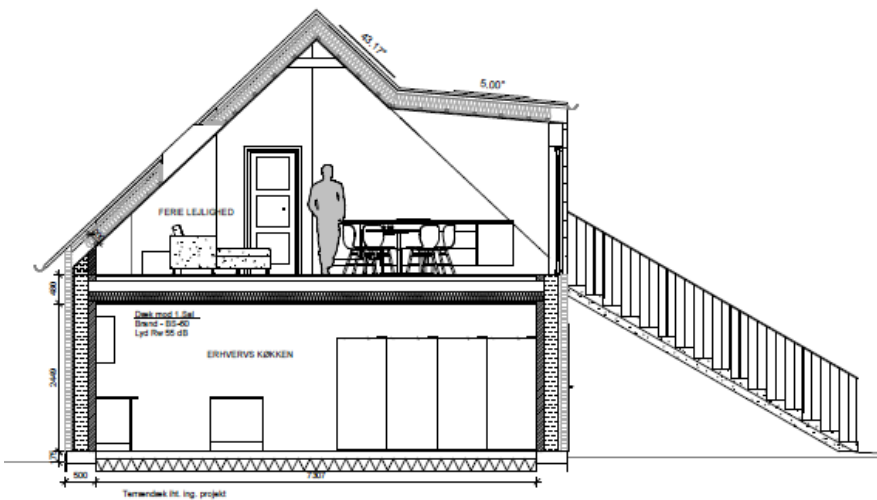
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet – ombygning af sydlænge



Isometri af fremtidige forhold – sydlængen på Saltøvej 103, 4700 Næstved



Indretningsplaner: øverst tagetage med to ferielejligheder, nederst cateringkøkken, serveringslokale m.m. i stueplan



Snit – ferielejlighed i tagetagen og køkken og restaurant i underetagen



Placering

Saltøvej 103, 4700 Næstved, matr. nr. 7c, Saltø By, Vallensved, er jf. BBR registreret som en 6.966 m² stor landejendom (nedlagt landbrug) med et bebygget areal på i alt 855 m².

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående luftfoto:



Ejendommen Saltøvej 103, 4700 Næstved, her vist med grøn skravering, ligger i den nordligste del af landsbyen Saltø By.

Plangrundlag

Ejendommen ligger i landzone som den nordligste ejendom i landsbyen Saltø By.

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.

Landsbyen er ikke afgrænset i kommuneplanen og der er ingen lokalplan for landsbyen.

Der er ingen fredninger, bygge- og beskyttelseslinjer eller andre natur-, kulturmiljømæssige eller landskabelige interesser registreret på det aktuelle areal.



Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 4,3 km NV for det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. afstand og projektets karakter og forholdsvis begrænsede omfang ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

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 det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge bilag IV-plantearter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Vi har ikke oplysninger om fund eller forekomster af Bilag IV-arter på den konkrete lokalitet.

Arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan dog findes på egnede lokaliteter i hele kommunen.

Flagermus

Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer. Den tiloversblevne landbrugsdriftsbygning, der skal ombygges, er opført i 1875, og det kan derfor ikke udelukkes, at der i bygningen kan forekomme bestande af forskellige arter af flagermus.

Næstved Kommune har kortlagt en række flagermusbestande langs Saltø Å ca. 1,3 km syd for ejendommen. Afstanden til kendte bestande er dog relativ stor, og der er ikke oplagte ledelinjer i landskabet, der kan indikere at bygningen vil være et oplagt overvintringssted for flagermus.

Vi har alligevel stillet vilkår om, at arbejdet på bygningen ikke må igangsættes, hvis der findes tegn på, at flagermus opholder sig i bygningen og dermed kan lide skade.

Ligeledes stiller vi vilkår om, straks at indstille arbejdet, hvis der i forbindelse med ombygningen konstateres eller findes tegn på flagermus, f.eks. i form af efterladenskaber fra flagermus. I givet fald skal I straks tage kontakt til en vildtkonsulent, der kan tage stilling til, hvordan det sikres, at ombygningen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for flagermus, f.eks. ved udslusning af flagermus i begyndelsen af maj måned eller i perioden ultimo august – primo september.



Padder

Arealet, der ændrer anvendelse til parkeringsplads, ligger ca. 30 meter fra et beskyttet vandhul og mellem to vandhuller. Det ene vandhul er et gammelt tilgroet gadekær.

Det kan ikke udelukkes, at de forskellige paddearter bruger arealet til at vandre mellem vandhullerne. Det er dog vores vurdering, at en evt. påvirkning vil være meget begrænset og at den ikke væsentligt vil kunne skade individer, bestande, yngle-, raste- eller levesteder for padder.

Landzonepraksis

I landzone kan bygninger, der er mere end 5 år gamle og ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, jf. planlovens § 37, stk. 1, uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, én ekstra bolig, lager- og kontorformål m.v., på betingelse af, at bygningen ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

Indretning af ferielejligheder samt etablering af hotel-, restaurations- og kursusvirksomhed er dog ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen og vil altid kræve landzonetilladelse.

I Næstved Kommune giver vi jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt landzonetilladelse til indretning af ferieboliger på maksimalt 100 m² i overflødiggjorte bygninger.

Muligheden for etablering af hotel-/restaurant- eller kursusvirksomhed er ikke beskrevet i administrationsgrundlaget, og det ansøgte projekt har derfor været forelagt Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget til godkendelse.

Naboorientering

Der er i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget orientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende (tilgrænsende) ejendomme.

En nabo syd for ejendommen har givet bemærkninger til det ansøgte. Naboen udtrykker bekymring for, at antallet af stille sommeraftener i byen vil være en saga blot, og at projektet totalt vil ændre byens karakter af hidtil fredelig landsby med risiko for fald i ejendomsvurderinger til følge. Det er derfor naboens opfordring, at der ses nuanceret på det ansøgte.

Vores vurdering

Vi har vurderet, at ejer af ejendommen Saltøvej 103, 4700 Næstved, uden landzonetilladelse ville kunne etablere en cateringvirksomhed, herunder etablere et industrikøkken, lager m.v. i den overflødiggjorte landbrugsdriftsbygning jf. planlovens § 37, stk. 1.

Herudover ville der jf. almindelig landzonepraksis kunne forventes tilladelse til indretning af de ansøgte 2 ferielejligheder jf. planlovens § 35, stk. 1.



Samlet set har vi vurderet, at det ansøgte, pga. dets forholdsvis begrænsede omfang og set i forhold til landzonepraksis og hvilke umiddelbare rettigheder man har på en landejendom med tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger, ikke medfører en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at projektet udløser krav om lokalplanpligt.

Herudover har vi ved afgørelsen lagt vægt på, at:

- Etablering af mindre virksomheder og overnatningstilbud i landzone er i overensstemmelse med planlovens formål om at sikre vækst og udvikling i hele landet.
- Virksomheden etableres indenfor rammerne af en eksisterende, tiloversbleven landbrugsdriftsbygning, som (i sit ydre) ikke ombygges væsentligt.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Ombygningen af den tiloversblevne landbrugsdriftsbygning og etablering af ny parkeringsplads vurderes ikke væsentligt at påvirke Bilag IV-arter.
- Etablering af virksomheden vurderes ikke at generere mere trafik end hvad der i øvrigt må forventes i et landsbymiljø, udlagt til landbrug, blandet bolig og erhverv.
- Virksomhedens aktiviteter, herunder udendørs ophold i forbindelse med overnatning, kursus og servering sker i en afstand til alle nabobeboelser på ca. 40-90 meter, og vurderes derfor ikke væsentligt at være til gene for naboer eller at påvirke oplevelsen af landsbymiljøet i øvrigt.

Andre forhold, du skal være opmærksom på

Før arbejdet

Inden byggearbejdet iværksættes, skal bygningen gennemgås for flagermus og spor efter flagermus, f.eks. efterladenskaber. Hvis I finder tegn på flagermus i bygningen, skal I straks kontakte en vildtkonsulent, som kan rådgive om hvordan det sikres, at flagermusene ikke skades ved ombygningen, herunder om udslusning af flagermusene.

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I 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 I undervejs i byggeprocessen finder flagermus eller tegn på flagermus, skal arbejdet øjeblikkeligt standses. Arbejdet må ikke genoptages før en vildtkonsulent har gennemgået bygningen og har sikret, at der ikke længere er flagermus i bygningen, f.eks. ved udslusning. Bemærk at udslusning af hensyn til yngleperioden kun kan ske på bestemte tidspunkter af året.

Hvis I 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 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.

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 den 17. maj 2024**.

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
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Nabo, som har indsendt bemærkninger ifm. naboorienteringen

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