



Skel.dk
Landinspektører A/S



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
18.03.2025

Sagsnr.
24-009017

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

Landzonetilladelse til udstykning af areal til pumpestation fra matr.nr. 11k, Sjolte By, Snesere og 28f, Sjolte By, Snesere samt vejareal matr.nr. 7000a, Sjolte By, Snesere

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til udstykning af et 51 m² stort areal til pumpestation, hvoraf 30 m² er beliggende på vejareal, matr.nr. 7000a, Sjolte By, Snesere, 20 m² på matr.nr. 11k Sjolte By, Snesere og 1 m² på matr.nr. 28f, Sjolte By, Snesere.

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 16.04.2025, 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi udstykning af et areal til opførelse af tekniske anlæg ligger indenfor rammerne af, hvad vi normalt giver landzonetilladelse til.

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

Kystdirektoratet har i øvrigt den 20. oktober 2023 meddelt dispensation til den ansøgte udmatrikulering af pumpestationen inden for strandbeskyttelseslinjen



Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> onsdag den 19.03.2025.

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 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

I har på vegne af NK Spildevand A/S søgt om landzonetilladelse til at udstykke i alt 5 pumpestationer i Sjolte området ved Strandvejen i Tappernøje samt til at ændre anvendelse til offentligt spildevandsanlæg. Udstykningerne behandles hver for sig i tilknytning til de enkelte ejendomme for udstykningerne.

På matr.nr. 7000a, 28f og 11k, Sjolte By, Snesere, har I søgt om at udstykke et areal på i alt 51 m², som 1 af de 5 arealer.

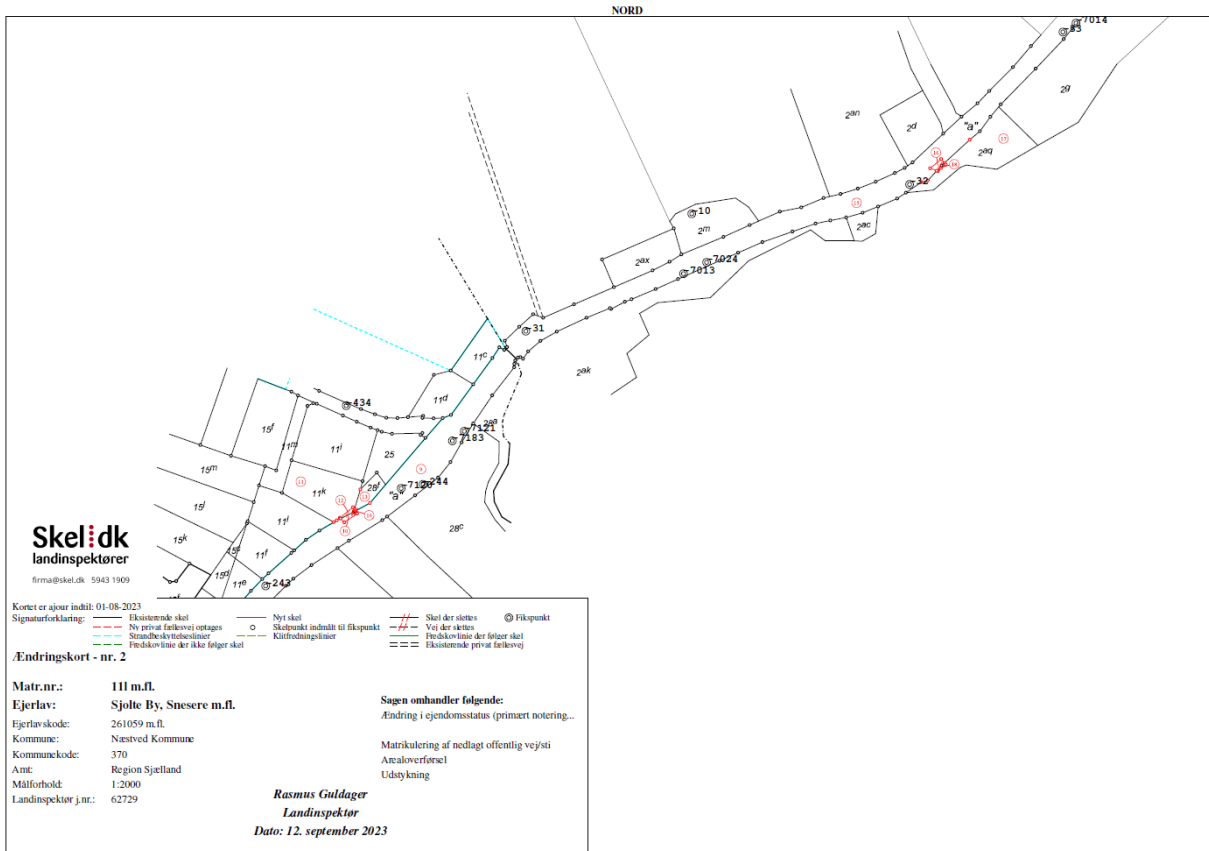
I har oplyst, at NK Spildevand A/S har indgået aftale med ejerne af nedenstående ejendomme om erhvervelse af følgende arealer:

- matr.nr. 11k, Sjolte By, Snesere: erhvervelse af delnr. 12 på 20 m².
- matr.nr. 28f, Sjolte By, Snesere: erhvervelse af delnr. 14 på 1 m².

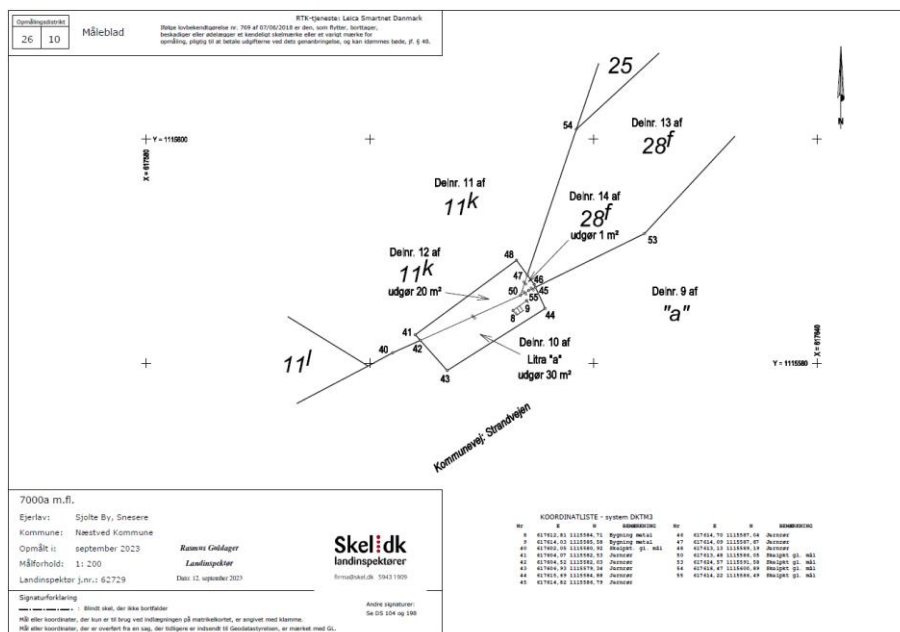
samt med Næstved Kommune om erhvervelse af areal fra nedenstående kommunevej:

- Strandvejen, matr.nr. 7000a, Sjolte By, Snesere: delnr. 10 på 30 m².

Kortblad fra ansøgningsmaterialet fremgår af næste side.



Ændringskort fra ansøgningsmaterialet. Arealet, som udstykkes med denne tilladelse, del nr. 10, 12 og 14, ligger sydligst på det viste vejforløb, nederst t.v. i kortudsnittet



Måleblad for delnr. 10, 12 og 14, fra ansøgningsmaterialet.



Placering

Matr.nr. 7000a, Sjolte By, Snesere er en del af den offentlige vej Strandvejen, på 4.218 m², beliggende ved Præstø Fjord sydøst i kommunen.

Matr.nr. 11k, Sjolte By, Snesere hører til ejendommen Strandvænget 3, 4733 Tappernøje, som har et areal på 1.330 m².

Matr.nr. 28f, Sjolte By, hører til ejendommen Strandvejen 42, 4733 Tappernøje, og er sammen med matr.nr. 28c, Sjolte By, Snesere, registreret som én ejendom med et samlet areal på 5.648 m².

Pumpestationen opføres i vejrabatten på nordvestsiden af Strandvejen ca. 2,7 km øst for Tappernøje og er indtegnet på nedenstående kort:



Arealet, der udstykkes, er angivet med rød figur centralt på luftfoto.



Pumpestationens placering er angivet som nr. 4 ved Sjolte Strandhuse øverst t.h. på luftfoto.



Plangrundlag

Udstykningen af pumpestationen sker i tilknytning til et planlagt spildevandskloakeret område for Sjolte Strandhuse.

I kommuneplanen er området, hvor udstykningen foretages, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Ejendommen ligger indenfor Delområde 6, Præstø Fjord i landskabsanalysen og er en del af kommuneplanens udpegning som bevaringsværdigt landskab, på grund af dets kystnærhed, uforstyrrethed og udsigter over landskabet og fjorden.

Området er også udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde dem for større tekniske anlæg. Området hænger sammen med kystlandskabet ved Præstø Fjord i Vordingborg og Faxe Kommuner med bl.a. Feddet.

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

Ejendommene i Sjolte Strandhuse ligger i landzone, indenfor kommuneplanramme – Sjolte Strandhuse (2 BE11.1) og er omfattet af Lokalplan 6.L5.1, Næstved, 6.L5.1 Område mellem Strandvejen og Sjoltevej, Scheelsvej.

Udstykningen til pumpestationen sker således delvist indenfor et lokalplanlagt område. Kommunen har vurderet, at den ansøgte udstykning kan tillades jf. bestemmelserne i lokalplanen.

Arealet, der udstykkes, er beliggende i et kulturarvsareal af regional betydning (050211-74) på baggrund af mange bopladsfund fra stenalder, hvilket betyder, at der vurderes at være en forhøjet risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder, fx i forbindelse med anlægsarbejde. Museum Sydøstdanmark har vurderet, at der ikke kræves dispensation til udstykning af arealer indenfor et kulturarvsareal, men man skal altid standse arbejdet og give museet besked, hvis man støder på arkæologiske levn.

Det bemærkes, at etablering af selve pumpestationen som et teknisk anlæg til offentlige formål er undtaget fra kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 9.

Da udstykningen i sig selv således ikke medfører fysiske ændringer, vurderer vi, at tilladelsen ikke er i strid med de ovenstående udpegninger.

Natura 2000

Det ansøgte ligger kun ca. 7 meter nord fra det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund. Området indeholder fuglebeskyttelsesområde N89 Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor og habitatområde N147 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.



Forbedret spildevandsrensning vil generelt bidrage til at forbedre natur- og vandkvaliteten i Præstø Fjord, men vi vurderer, at udstykningen i sig selv ikke vil medføre en væsentlig forringelse eller forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.



Etableret pumpestation 'delnr. 10, 12 og 14' ses her på gadefoto til venstre i billedet på den vestlige side af Strandvejen, matr.nr. 7000a, 11k og 28f, Sjolte By, Snesere.

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 projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter: Flagermus, Spidssnudet frø, Springfrø og Stor vandsalamander.

Levesteder for flagermus er skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Der kan ske påvirkning af flagermus ved fældning af hule gamle træer, nedrivning/ombygning af bygninger og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med udstykning af pumpestationen, så vurderes det, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder. Herunder vil ledelinjer i landskabet hverken nedlægges eller forringes.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ca. 290 meter til den nærmeste sø, og eftersom der alene er tale om tilladelse til en udstykning, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Vi vurderer således, at det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte bilag IV-arter.



Landzonepraksis

Da det primære formål med landzonebestemmelserne er at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse, gives der kun i særlige tilfælde tilladelse til udstykning.

Vi giver dog, jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, normalt tilladelse til udstykning af tekniske anlæg i det åbne land.

Naboorientering

Der foreligger aftale mellem NK Spildevand og de implicerede lodsejere. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- De nye pumpestationer skal sikre de lokale ejendommers afledning af spildevand.
- Udstykningen af pumpestationen vurderes ikke at være i strid med bestemmelserne i lokalplanen for boligområdet Sjolte Strandhuse.
- Udstykningen af den allerede etablerede pumpestation vurderes ikke at være i strid med de landskabelige, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage, da udstykningen i sig selv ikke medfører fysiske ændringer i området.
- Udstykningen vurderes ikke at påvirke beskyttede Bilag IV-arter af dyr og planter eller udpegede Natura 2000-områder negativt.
- Den ansøgte udstykning ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi har nævnt i brevet:

Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Strandbeskyttelseslinjen har hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 15

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

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 Klageportalen, som I finder et link til hos Nævnenes Hus: www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen 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 efter annonceringen, dvs. **senest den 16.04.2025**.

Yderligere information og klagevejledning kan I se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Hvis I 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

Nina Aabo Würtz
Landzonemedarbejder



Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-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