



Ansøger

Team Plan og Geodata

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved  
5588 6008  
[www.naestved.dk](http://www.naestved.dk)  
mail: [land@naestved.dk](mailto:land@naestved.dk)

**Dato**  
24.10.2022

**Sagsnr.**  
01.03.03-P19-137-22

**Sagsbehandler**  
Mette Østergaard Söderlund  
[moesde@naestved.dk](mailto:moesde@naestved.dk)  
+4555886097

**Du har fået landzonetilladelse til etablering af en café i eksisterende gårdbutik på Toftehøj 3, 4160 Herlufmagle.**

Kære ansøger

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

### Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til at etablere café med indendørs servering i eksisterende gårdbutik på ejendommen Toftehøj 3, 4160 Herlufmagle, matr. nr. 4b, Herlufmagle By, Herlufmagle, samt til udendørs servering ved 2 bord-/bænkesæt i tilhørende have på østsiden af bygningen.





## **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 23. 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 ændrede anvendelse, du har søgt om, kan også kræve byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før ændringen er godkendt af byggemyndigheden. Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

## **Hvad ligger til grund for afgørelsen**

Du får tilladelse, fordi der er tale om en mindre cafévirksomhed, der indrettes i en allerede etableret gårdbutik.

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 den 25. oktober 2022 på <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.

## **Andre tilladelser**

Du skal være opmærksom på, at jeres spildevandsløsning kan være en begrænsende faktor for, hvor mange gæster/siddepladser, I kan have i restauranten.

Vi har registreret, at I har et lukket pilerensningsanlæg som spildevandsløsning. Dette anlæg har en estimeret restkapacitet, der giver mulighed for 7 siddepladser i jeres café.

I kan kontakte vores spildevandsgruppe på [spildevand@naestved.dk](mailto:spildevand@naestved.dk) vedrørende spildevandshåndteringen på jeres ejendom.



Den ændrede anvendelse kræver også byggetilladelse. Du skal derfor indsende ansøgning herom via [www.bygogmiljo.dk](http://www.bygogmiljo.dk) hvis du ikke allerede har gjort det.

### Redegørelse for sagen

Jeres ejendom ligger i landzone, hvor ændret anvendelse af eksisterende bygninger 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 hele landet.

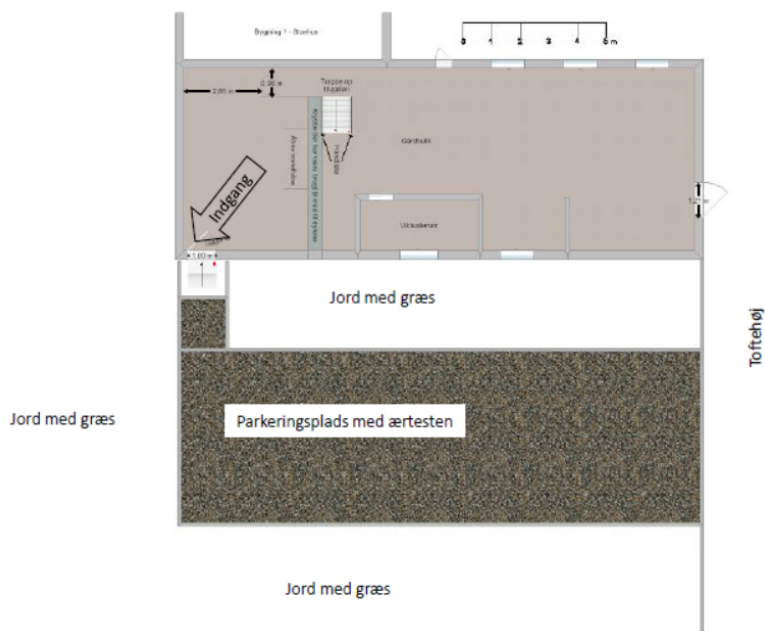
### Ansøgning

Du har søgt om at kunne foretage servering ved 4 borde indendørs i jeres gårdbutik Vivis Pryd I/S og ved 2 bord-/bænkesæt udendørs i afgrænset have øst for huset.

Tilberedning af mad vil kunne foregå i jeres allerede etablerede og godkendte produktionskøkken.

Etablering af caféen ændrer ikke på de nuværende åbningstider: torsdag-fredag-lørdag kl. 11-15, og der sker ikke fysiske ændringer af den allerede godkendte gårdbutik, parkeringsforhold og produktionskøkken.

Tegningsbilag fra tidligere byggetilladelse til 50 m<sup>2</sup> gårdbutik og ca. 100 m<sup>2</sup> stor parkeringsplads er indsat herunder:



*Tegningsbilag fra tidligere meddelt byggetilladelse til 50 m<sup>2</sup> gårdbutik med galleri og tilhørende parkeringsplads på Toftehøj 3, 4160 Herlufmagle. Bemærk at syd er opad på tegningen.*



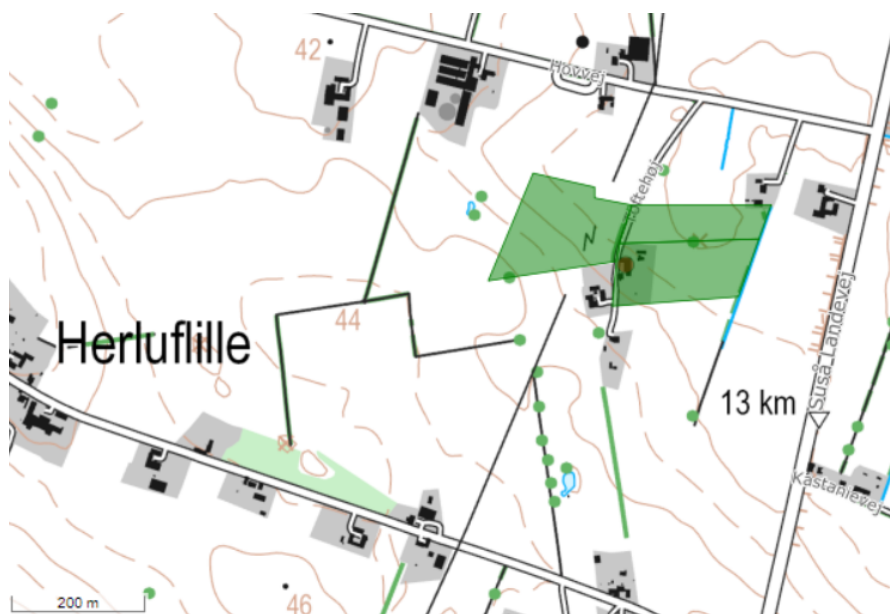
### Placering og planforhold

Jeres ejendom Toftehøj 3, 4160 Herlufmagle, matr. nr. 4b, Herlufllille By, Herlufmagle m.fl., er jf. BBR registreret som en ca. 5,2 ha stor landbrugsejendom, bestående af 3 matrikler.

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, omtrent midt mellem Næstved og Ringsted.

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.

Ejendommens placering og udstrækning er vist med grøn skravering på nedenstående topografiske kort:



*Ejendommen Toftehøj 3, 4160 Herlufmagle, her vist med grøn, ligger i landzone, frit i det åbne land, umiddelbart vest for Suså Landevej mellem Næstved og Ringsted.*

### **Landzonepraksis**

I planlovens landzonebestemmelser findes en række undtagelser for kravet om landzonetilladelse ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger, herunder fra et erhverv til et andet (planlovens §§ 36 og 37, stk. 1 og 2)

Hotel- og restaurationsvirksomhed, herunder cafévirksomhed, er dog ikke nævnt blandt det, som man har en umiddelbar ret til at etablere, og det kræver derfor stadig landzonetilladelse.

I forbindelse med landzonesagsbehandlingen varetages en lang række hensyn, herunder bl.a. hensynet til landskab, naturbeskyttelse, kulturmiljø, jordbrugsmæssige interesser, miljøforhold i form af støj, trafik osv. samt hensynet til naboer.



Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, men samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige og skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

## **Natura 2000**

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

Jeres ejendom ligger ca. 1,3 km nord for Torpe Kanal, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område: N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, dels pga. afstanden, fordi der ligger dyrkede marker, veje og naboejendomme imellem jeres gård og kanalen, og fordi caféen uden væsentlige ændringer i anvendelsen eller de fysiske rammer etableres i en eksisterende gårdbutik ved brug af et eksisterende, godkendt køkken.

## **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.

Ud fra de oplysninger vi har, vurderer vi, at projektet ikke vil påvirke de beskyttede arter eller deres levesteder negativt.

## **Naboorientering**

Jeres ansøgning har været sendt til ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme til orientering.

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

## **Vores vurdering**

Vi har især lagt vægt på, at:

- Etablering af en café i forbindelse med en eksisterende gårdbutik er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- Etablering af caféen kan ske ved udnyttelse af eksisterende lokaler og allerede godkendt produktionskøkken og sker uden nybyggeri, uden væsentlig om- og tilbygning og uden væsentlige ændringer af udendørs arealer.



- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Cafévirkksomheden vurderes ikke at give anledning til miljømæssige gener som f.eks. støj, lugt og øget trafik.
- Vi har ikke modtaget bemærkninger fra naboerne i forbindelse med naboorienteringen, og servering i forbindelse med gårdbutikken vurderes således ikke at være til gene for naboer.

### 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](https://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 22. november 2022**.

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

Landzonesagsbehandler

**Kopi er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening, [naestved@dn.dk](mailto:naestved@dn.dk)

Friluftsrådet, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, [sydvest@friluftsradet.dk](mailto:sydvest@friluftsradet.dk)

Næstved Museum, Ringstedgade 4, 4700, [naestved@museerne.dk](mailto:naestved@museerne.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, [naestved@dof.dk](mailto:naestved@dof.dk)