



Tom Breinegaard
Blomsterhaven 15B
4300 Holbæk

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
23-09-2024

Sagsnr.
23-021853

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til lovliggørelse af lagerhal og garager på Flintemosevej 38, 4700 Næstved

Kære Tom Breinegaard

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

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 9. september 2024 besluttet at give jer landzonetilladelse

I får lovliggørende landzonetilladelse til en ca. 60 m² stor garagebygning og en ca. 245 m² stor lagerhal til opbevaring af materialer, der er nødvendige for produktionen på virksomheden Bøgesø Maskinfabrik & Ovnbyg A/S, Flintemosevej 38, 4700 Næstved, matr.nr. 2d, Bøgesø By, Everdrup.

Vilkår

Det forudsættes, at de af Storstrøms Amt i 1973 og 1988 meddelte vilkår om etablering og stedse vedligeholdelse af en 3-rækket skærmende beplantning af eg, navr og tjørn, evt. suppleret med andre danske vildtvoksende løvtræer/buske, omkring hele ejendommen stadig står ved magt og dermed efterkommes.

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 23. oktober 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.

Lovliggørelse af lagerhallen og garagerne vil også kræve ny tilladelse til afledning af tag- og overfladevand. Ansøgning herom eller spørgsmål kan sendes til spildevand@naestved.dk

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi der er tale om byggeri til udvidelse af en eksisterende virksomhed, som vurderes, ikke væsentligt at påvirke det omkringliggende miljø i bredeste betydning.

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 den 24. september 2024.

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.

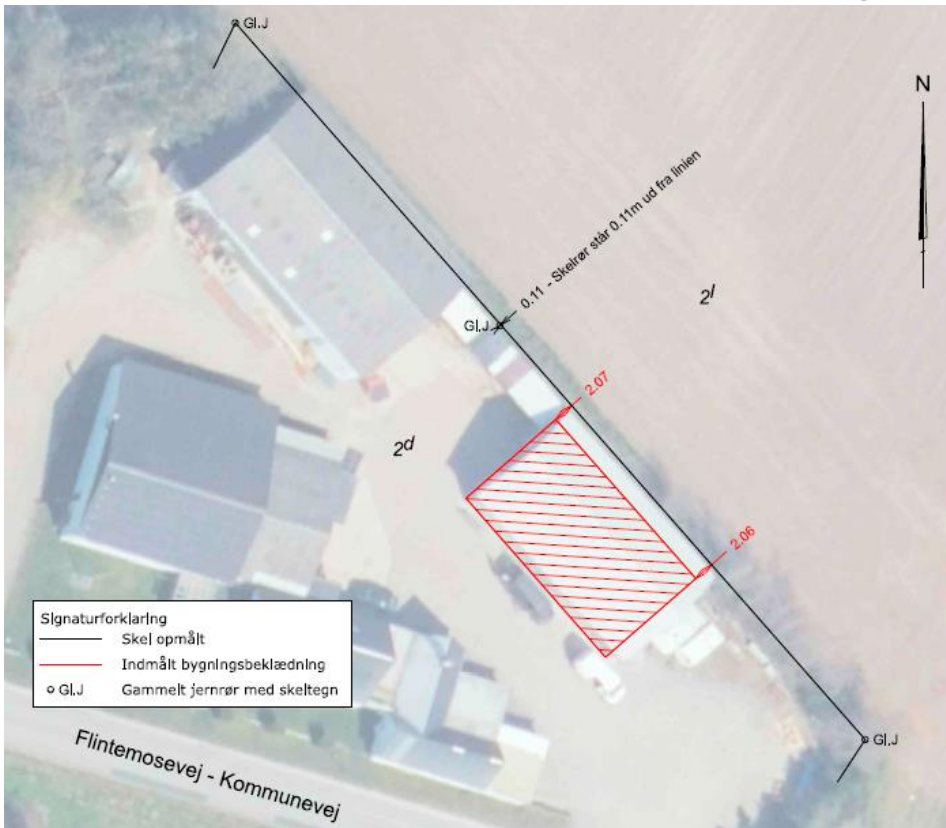
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, at sikre klimahensyn og at bevare natur og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

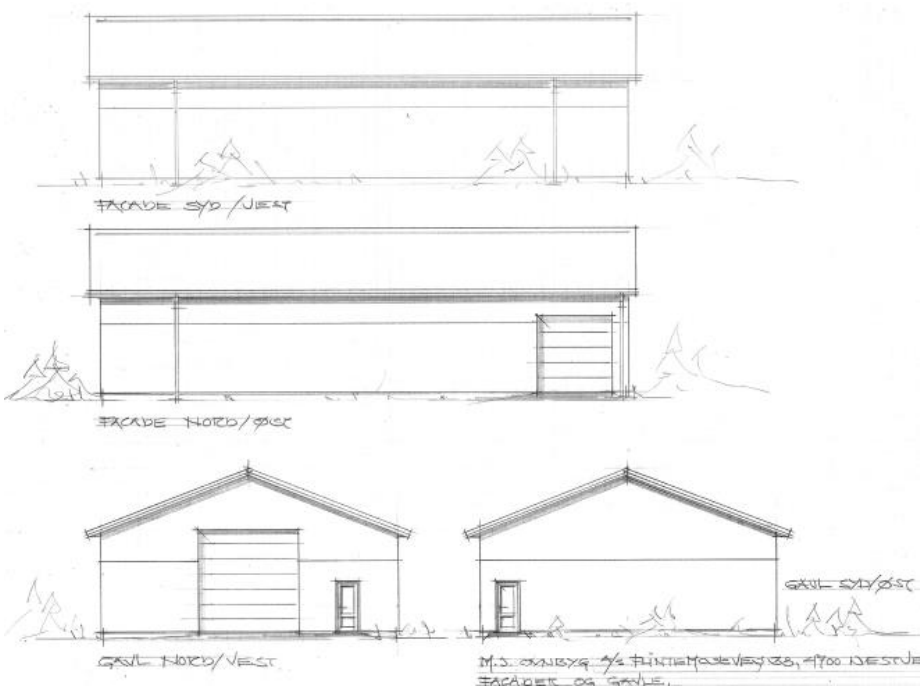
Du har på vegne af ejer af virksomheden Bøgesø Maskinfabrik og Ovnbyg A/S søgt om bygge- og landzonetilladelse til lovliggørelse af en uopvarmet stålhal, der er opført i 2021 til brug som lager for jerndelev m.m., som er nødvendige for produktionen.

Hallen erstatter en mindre teltbygning/rundbuehal, som sammen med de tilstødende garager blev opført omkring år 1990, og som hidtil har fungeret som det nødvendige lager. Der ses ikke at være meddelt tilladelse til disse bygninger, og de ca. 60 m² garagebygninger, som ønskes bevaret, kræver derfor også lovliggørende bygge- og landzonetilladelse.

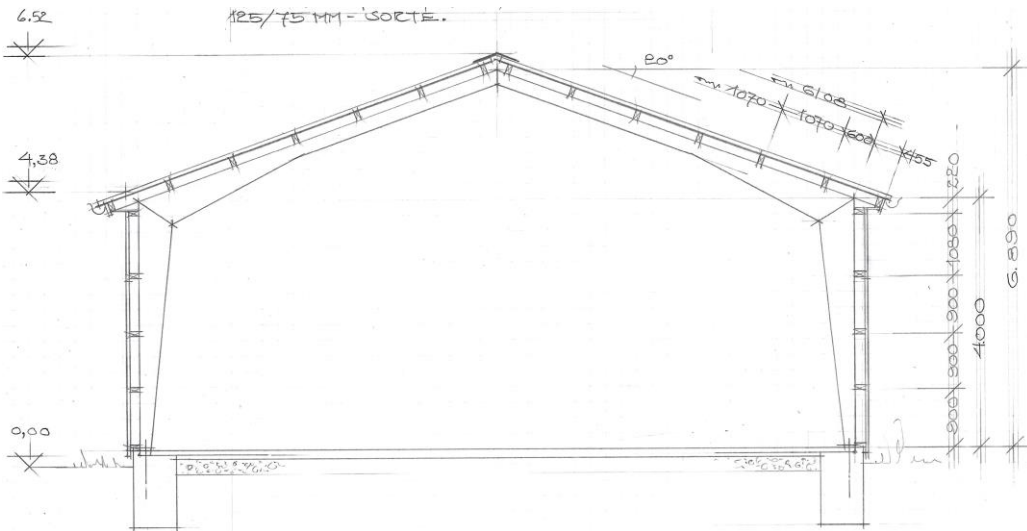
Tegningsbilag fra ansøgningsmaterialet er indsat herunder:



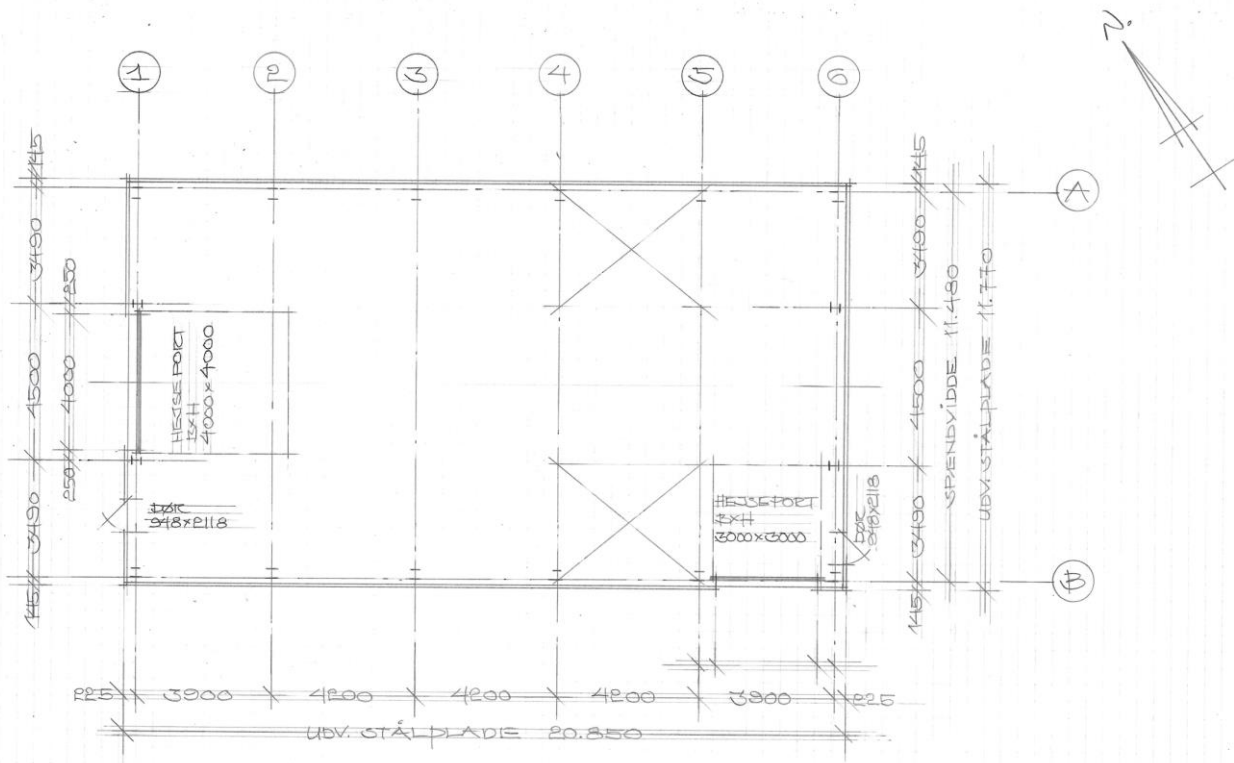
Opmålingsplan – matr. nr. 2d, Bøgesø By, Everdrup, Flintemosevej 38, 4700 Næstved. Hallen fra 2021, der søges lovliggjort, er markeret med rød skravering. Garagerne, der også kræver lovliggørelse, ligger langs skellet mellem de to halbygninger.



Facadetegninger lagerhal på Flintemosevej 38, 4700 Næstved



Snittegning kold stålhal til lagerformål – Flintemosevej 38, 4700 Næstved



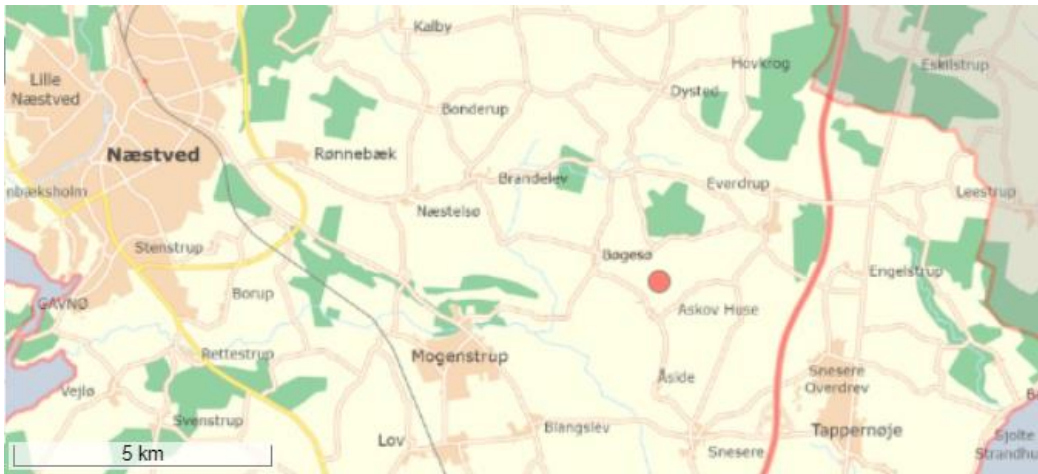
Grundplan kold lagerhal på Flintemosevej 38, 4700 Næstved, jf. ansøgning.

Placering

Ejendommen Flintemosevej 38, 4700 Næstved, matr. nr. 2d, Bøgesø By, Everdrup, er jf. BBR registreret som en erhvervsjendom med kontorbygninger, lager- og værkstedsbygninger på en 3.544 m² grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, øst for landsbyen Bøgesø ca. 10 km SØ for Næstved.



Ejendommens omtrentlige placering er vist på nedenstående kortbilag:



Virksomheden Bøgesø Maskinfabrik og Ovnbyg A/S, Flintemosevej 38, 4700 Næstved, ligger ca. 10 km SØ for Næstved

Beskrivelse af ejendommen og virksomheden

Bøgesø Maskinfabrik er jf. Storstrøms Amts lovliggørende landzonetilladelse til udvidelser af virksomheden fra 1988 etableret på adressen Flintemosevej 38, 4700 Næstved, matr. nr. 2d, Bøgesø By, Everdrup i 1973.

Virksomheden Bøgesø Maskinfabrik & Ovnbyg A/S blev jf. ansøger etableret i 1997 og har drevet virksomheden på adressen siden 2017. Virksomheden beskæftiger i dag 8 ansatte, og produktionen afsættes såvel til det hjemlige marked samt til det meste af Europa.

Der har gennem tiden været foretaget mindre tilpasninger, ombygninger og ændringer i bygningsmassen og anvendelsen af udearealerne.

Garagerne og stålhallen, der søges lovliggjort, er placeret langs ejendommens NØ-skel, mindre end 2,5 meter fra skel. Det ansøgte erhvervsbyggeri overskrider dermed byggeretten og kræver derfor helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, som ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

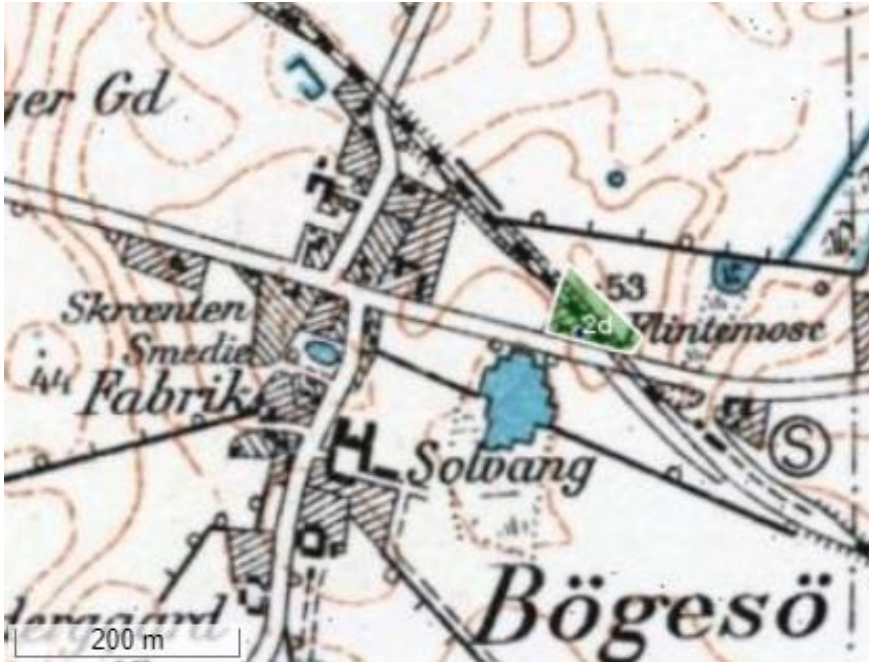
Virksomheden ligger på et areal, der tidligere har været en del af den nu nedlagte jernbanestrækning Næstved-Præstø-Mern, se kortbilag på næste side. Hele det gamle jernbanetracé er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø nr. 69: Nyere tid - jernbanedrift og stationsbyer - Næstved-Præstø-Mern-banen.

Kommunen vurderer, at lovliggørelse af hallen og garagerne ikke er i strid med disse udpegninger og at det ikke væsentligt påvirker hverken de landskabelige, natur- eller kulturmiljømæssige interesser, som byrådet skal



varetage, da hallen opføres på et hidtil bebygget/befæstet erhvervsareal, omkranset af skærmet beplantning ud mod det åbne land.

Der er ingen fredning, beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer eller øvrige naturinteresser registreret på ejendommen.



Matr.nr. 2d, Bøgesø By, Everdrup, ligger på et tidligere jernbaneareal, her vist med grønt på et udsnit af Lave målebordsblade 1901-1971.

Natura 2000

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

Virksomheden på Flintemosevej 38, 4700 Næstved, ligger midt på Sydsjælland, ca. 8,2 km NV for Præstø Fjord, der indgår i Natura 2000-område N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund, og ca. 7,4 km NØ for Dybsø Fjord, der indgår i Natura 2000-område N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Udpegningsgrundlaget for begge områder er primært marine biotoper, og det er vores vurdering, at lovliggørelse af lagerhallen og garagerne, beliggende på et hidtil bebygget område, primært pga. afstanden til kysterne ikke vil kunne påvirke disse eller andre Natura 2000-områder 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 projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.



Vi har ikke oplysninger om konkrete fund, forekomster eller observationer af Bilag IV-arter på den ansøgte lokalitet. På egnede lokaliteter i hele kommunen vil der dog være mulighed for forekomst af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Flagermus lever typisk i 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.

Udskiftning af telthal med den nye lagerhal er allerede sket, så lovliggørelse af den allerede opførte lagerhal vurderes ikke at kunne påvirke evt. flagermus i bygninger. Vi har ikke oplysninger om, om der er blevet fældet træer i forbindelse med opførelse af de bygninger, der nu søges lovliggjort, men da den retslige lovliggørelse af bygningerne ikke indebærer yderligere fysiske ændringer på lokaliteten, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke væsentlig har indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Lagerhallen er opført ca. 60 meter NØ for og ca. 120 meter SV for vandhuller/søer, der – sammen med mindre engarealer – er registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Da lagerbygningen og garagerne ligger på et hidtil bebygget areal, omgivet af befæstelse og med hhv. en vej og et dyrket markareal mellem bygningerne og søerne, har vi vurderet, at byggeriet ikke væsentligt har indvirkning på evt. padder eller deres levesteder.



NBL § 3-beskyttede søer (blå skravering) og eng (lys grøn skravering) omkring Flintemosevej 38, 4700 Næstved.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløb, søer eller kysten.

Nærmeste § 3-beskyttede søer ligger som beskrevet ovenfor hhv. ca. 60 meter og ca. 120 meter fra bebyggelsen, der lovliggøres, og der er ca. 7,4 – 8,2 km til kysterne mod hhv. Præstø Fjord mod øst og Dybsø Fjord mod vest.

Der er ca. 1,2 km til nærmeste vandløb, Askov Mølleå mod SØ, og ca. 1,3 – 1,5 km til Fladså, der løber både SV og nord for ejendommen.

Afledning af overfladevand fra ejendommen har jf. vores oplysninger hidtil sket via markdræn.

Drænledningerne på vores GIS-kort, som ses herunder, er gengivet på baggrund af HedeDanmarks gamle arkiv for drænledninger og viser derfor ikke nødvendigvis alle dræninger eller nydræninger.

Vi har ikke præcise oplysninger om drænenes forløb, men vi vurderer, at der kan være en risiko for, at overfladevand fra virksomheden indirekte afledes direkte til de NBL § 3-beskyttede vandhuller.



Oplysninger om dræn (gule stiplede linjer og drænbrønde (turkise punkter) jf. kommunens GIS-kort. Bemærk at kortet kun er vejledende, ikke målfast og med høj usikkerhed.

Inden bygningerne kan betragtes som lovliggjort, kræver det derfor en ny tilladelse til afledning af tag- og overfladevand fra virksomheden.

Hvis det viser sig, at der afledes til søer, der er beskyttede efter NBL § 3, kan det kræve en dispensation på baggrund af en vurdering af søens kvalitet og tilstand.



Alternativt vil der skulle findes en anden løsning, så beskyttede naturtyper eng, sø og vandløb ikke påvirkes yderligere, og så disses mulighed for at bevare og/eller opnå en god økologisk tilstand ikke forringes.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Ejendommen ligger i et område, der er registreret som OSD-område, Område med særlige drikkevandsinteresser.

Der er ikke registreret renskrav for udledning af spildevand fra ejendommen, og ejendommen opfylder således jf. vores oplysninger statens krav til spildevandsrensning.

Vi vurderer samlet set, at lovliggørelsen af lagerbygningen og garagerne, der ligger på et areal, der i årtier har været befæstet og anvendt til jernbane- og erhvervsformål ikke væsentligt resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Med modernisering af planloven i 2017, ændredes et af hovedformålene i landzonebestemmelserne til, også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Væsentlige udvidelser af eksisterende virksomheder, der ikke er afhængige af beliggenheden i landzone, bør dog som udgangspunkt stadig henvises til erhvervsområder i byzone.

Det skal ved vurdering af det ansøgte tages i betragtning, at tilsvarende håndværks- og produktionsvirksomheder efter gældende lovgivning "frit", dvs. uden landzonetilladelse jf. planlovens undtagelsesbestemmelser, ville kunne etableres i tiloversblevne bygninger i det åbne land.

Virksomheder etableret i tiloversblevne bygninger uden landzonetilladelse har også en umiddelbar ret til, uden landzonetilladelse at udvide med op til 500 m² i én eller flere tilbygninger.

Udvidelse ved opførelse af fritliggende bygninger er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne og vil derfor altid kræve landzonetilladelse.

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger til lovliggørelse af bygningerne på virksomheden under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Lovliggørelse af virksomhedens lagerhal og garager, der er nødvendige for opbevaring af materialer til produktionen, er i overensstemmelse med formålet i planlovens



landzonebestemmelser om at sikre liv i landdistrikterne og skabe vækst og udvikling i hele landet.

- Lovliggørelse af bygningerne på ejendommen vil efter vores vurdering ikke udløse krav om lokalplanpligt, da der ikke sker væsentlige ændringer i det bestående (omgivende) miljø.
- Bygningerne er opført på et areal, der i årtier har været befæstet eller bebygget og anvendt til jernbane- og erhvervsformål, og det ansøgte strider derfor efter vores vurdering ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Vi har i forbindelse med den gennemførte naboorientering ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte

Andre forhold, du skal være opmærksom på

Før arbejdet

Hvis du vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal du 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 du 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 – ud over planlovens § 35, stk. 1, har nævnt i brevet:

Undtagelsesbestemmelserne vedr. etablering og udvidelse af virksomheder i eksisterende bygninger i landzone er beskrevet i planlovens § 37, stk. 1 og stk. 2.

Forholdet mellem landzonetilladelser og artsbeskyttelsen er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.



Forholdet mellem landzonetilladelser og sikring af Natura 2000-områder er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 4 og 5.

Pligt til sikring af at tilstanden samt muligheden for opfyldelse af miljømål for overfladevand og grundvandsforekomster er beskrevet i indsatsbekendtgørelsens § 8.

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 § 27, stk. 2.

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 22. oktober 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:

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