



Arkitekt Henning Johansen  
Strandholm 12  
4640 Faxe



**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**  
12-09-2024

**Sagsnr.**  
24-022041

**Sagsbehandler**  
Mette Østergaard Søderlund

**Direkte telefon**  
5588 6097

**Mail**  
moesde@naestved.dk

## **Landzonetilladelse til indretning af 6 boligenheder og fællesrum til botilbud i eks. dobbelthus Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje.**

Kære Henning Johansen

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**

Du får – på vegne af Den Almenvælgørende Fond Askov Møllehus - landzonetilladelse til indretning af 6 boligenheder samt fællesrum til botilbud i dobbelthuset Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje, matr. nr. 8e, Åside 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 12. 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](http://www.bygogmiljoe.dk).

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

I får tilladelse, fordi bygningen – tidligere bolig og bageri – vurderes egnet til den ændrede anvendelse, som er i tråd med Næstved Kommunes politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.



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> fredag den 13. 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 og at bevare natur, klima og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

### Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af ejendommen, Den Almenvælgørende Fond Askov Møllehus, søgt bygge- og landzonetilladelse til at ombygge dobbelthuset på Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje, matr. nr. 8e, Åside By, Snesere, så det fremover kan anvendes som et botilbud med 6 boligenheder, kontor og fællesrum i stueplan samt ekstra fællesrum i tagetagen.

Askov Møllehus er et socialpsykiatrisk bo- og arbejdstilbud, som har til huse i flere ejendomme i landsbyen Askov.

Institutionens beboere bor således i egne selvstændige, små boliger i mindre bo-enheder, indrettet med fællesrum i form af køkken, opholdsrum, vaskeri osv.

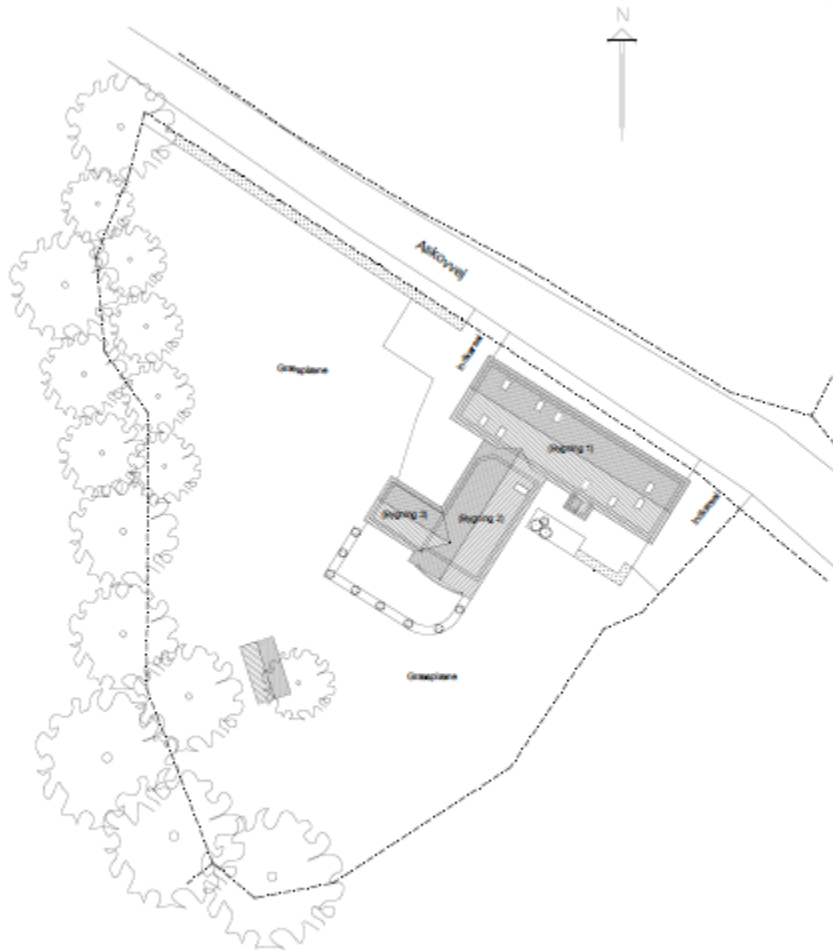
Ejendommen Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje er købt i april 2022 med henblik på fremtidssikring af institutionen ved udvidelse af den samlede kapacitet fra 15 til 21 pladser.

Det tidligere dobbelthus ombygges, så alle 6 boligenheder samt fælleskøkken og personalekontor, i alt 311 m<sup>2</sup> boligareal, findes i stueetagen. Det sker bl.a. ved inddragelse af 82 m<sup>2</sup> tidligere udhusareal.

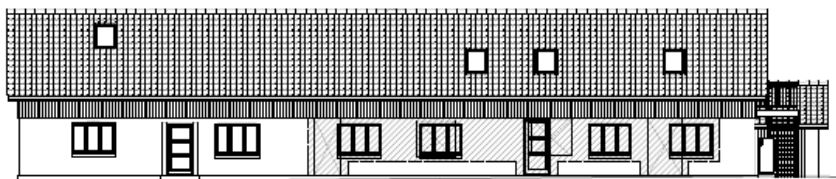
I omtrent halvdelen af tagetagen etableres ca. 70 m<sup>2</sup> fælles opholds- og aktivitetsrum med direkte adgang via ny udvendig trappe i nordvestgavlen. Resten af tagetagen vil udelukkende blive anvendt til depotrum.

Der ændres ikke på de nuværende adgangs- og parkeringsforhold eller udendørs opholdsarealer på adressen.

Tegninger fra ansøgningsmaterialet er indsat herunder:



Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje – situationsplan fra ansøgningsmaterialet



Facade mod Nord

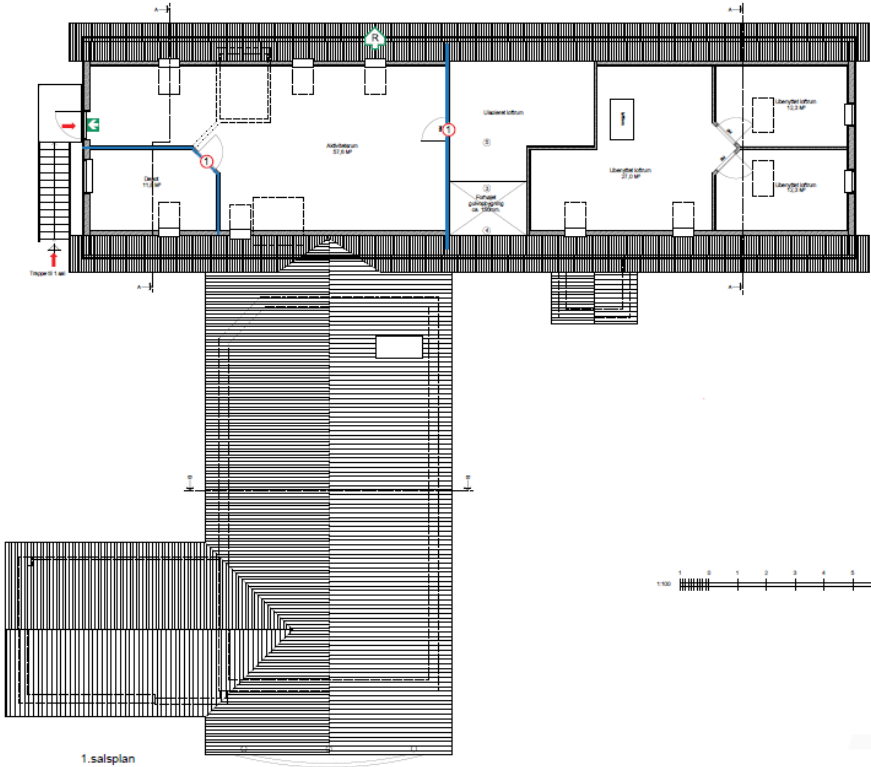
Dobbelt teglstensvæg der berøres af ombygningen ca. 26m<sup>2</sup>



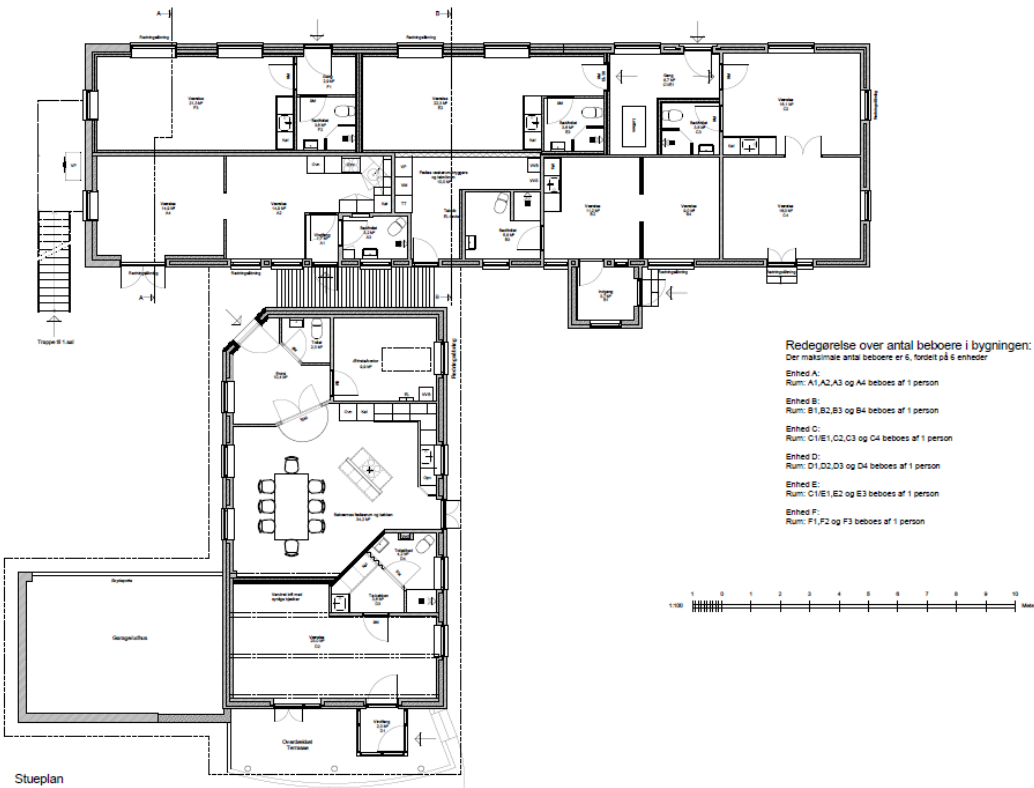
Facade mod Syd

Dobbelt teglstensvæg der berøres af ombygningen ca. 2,5 m<sup>2</sup>

Ombygning af facader mod vej (øverst) og mod gården (nederst) som vist i ansøgningsmaterialet.



1.salsplan



Stueplan

Indretning af hhv, 1. sal og stueplan som vist i ansøgningsmaterialet



### Placering og plangrundlag

Ejendommen Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje, matr. nr. 8e, Åside By, Snesere, har hidtil været registreret som et dobbelthus, der er beliggende på en 3.779 m<sup>2</sup> stor grund i landzone.

Ejendommen ligger i bebyggelsen Askov Huse, ca. 4 km øst for Mogenstrup, se oversigtskort herunder:



*Ejendommen Askovvej 43A og 43B, 4733 Tappernøje, her vist med mørk grøn skravering, ligger i bebyggelsen Askov Huse, umiddelbart øst for Askov Mølle og Mølleå*

Der er ingen lokalplan for området.

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.

Karakteristisk for landsbyen er dog møllerne, både vand- og vindmølle, der tilsammen er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø nr. 55 i Næstved Kommune.



Bygningen på Askovvej 43 er oprindeligt opført som bageri i 1877 og indgår i kulturmiljøet som en særpræget, meget karakteristisk bygning på lokaliteten.

Byens huse er sårbare overfor funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.



*Askov Brødfabrik og Wienerbageri 1953. Danmark set fra luften.*



Bygningen er dog jf. registeret over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB) kun registreret med en SAVE-bevaringsværdi på 7 (lav).

Mølleåen vest for huset er registreret som beskyttet vandløb, og skoven øst for huset er pålagt fredskovspligt. Der er dog ingen fredning eller bygge- og beskyttelseslinjer på selve husets beliggenhed.

Askov Huse er offentligt kloakeret.

### Natura 2000

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

Askov Huse ligger midt på Sydsjælland, ca. 7 km NV for Præstø Fjord og ca. 7,8 km NØ for Dybsø Fjord, der begge er udpeget som Natura 2000-områder, hhv. område N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund og område N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at ombygningen og den ændrede anvendelse af ejendommen, pga. projektets karakter og afstanden til de udpegede områder, ikke påvirker 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.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af dobbelthuset på Askovvej 43 A og B, vil der ikke ske væsentlige ombygninger i tagkonstruktioner, og projektet medfører ikke fældning af træer. Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Den ændrede anvendelse af de eksisterende bygninger påvirker ikke vandhuller, vådområder eller åen, og det er derfor vores vurdering, at det ansøgte heller ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



### 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 kystvande.

Ligeledes kan vi ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Nærmeste sø/vandhul ligger ca. 85 meter NØ for ejendommen, på modsatte side af Askovvej. Det er vores vurdering, at denne sø ikke bliver påvirket af den ændrede anvendelse af ejendommen.

Ejendommen ligger som nævnt mere end 7 km fra kysten, og vi vurderer derfor også, at kystvande ikke bliver påvirket.

Mølleåen, som er registreret som et B1-vandløb med god økologisk tilstand, udgør ejendommens skel mod vest, ca. 30-35 meter vest for bebyggelsen. Den ændrede anvendelse af ejendommen medfører ikke fysiske ændringer i haven eller på arealer nær vandløbet, og da der i det væsentlige er tale om indvendige ombygninger, vil den ændrede anvendelse heller ikke ændre på afstrømningsforhold for tag- og overfladevand til åen.

Det bemærkes, at ejendommen er tilsluttet offentlig kloak, og en evt. øget udledning af spildevand pga. mere intensiv benyttelse af ejendommen og flere brugere/beboere, vil derfor heller ikke have betydning for det nære vandmiljø eller sikring af, at Mølleåen bevarer en god økologisk tilstand.

Ejendommen ligger i OSD-område, et område, der i kommuneplanen er udpeget med særlige drikkevandsinteresser. Det er vores vurdering, at den ændrede anvendelse af ejendommen ikke vil kunne resultere i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

### Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til etablering af mindre socialpædagogiske opholdssteder, institutioner, herunder krisecentre, herberger og lignende, der ikke kan betragtes som boligformål, med tilknyttet personale, i eksisterende enfamiliehuse og stuehuse.

Botilbud med flere selvstændige boligenheder er en type institution, der ikke er beskrevet i landzoneadministrationsgrundlaget, og jeres sag har derfor været forelagt kommunens Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg til behandling.

### Naboorientering

Vi har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen foretaget den lovpligtige orientering af ejerne af de omkringliggende ejendomme.

Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger til det ansøgte.





## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Ombygning og renovering af eksisterende, bevaringsværdige bygninger i landzone, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at sikre liv i landdistrikterne, bevarelse af kulturmiljøer og klimahensyn i form af genanvendelse af de værdier, som de allerede eksisterende bygninger udgør.
- Den ændrede anvendelse af bygningen sker som en udvidelse af en eksisterende institutionsvirksomhed i lokalområdet
- Indretningen af botilbud på ejendommen vurderes på baggrund af projektets karakter med hovedsageligt indvendige ombygninger samt den gennemførte naboorientering ikke at være til gene for naboer.
- Det ansøgte projekt vil ikke påvirke landskabelige-, naturmæssige, eller vandmiljømæssige hensyn, som byrådet også skal varetage.

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:jordforurening@naestved.dk).

## Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi – ud over planlovens § 35, stk. 1, - har nævnt i brevet:



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](http://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](http://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 11. 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](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)

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

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

Friluftsrådet, Næstved Kommune, [naestved@friluftsradet.dk](mailto:naestved@friluftsradet.dk)

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

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