



GAVNØ FONDEN
Gavnø 2
4700 Næstved

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Landzonetilladelse til genopførelse af et 475 m² stort væksthus på Gavnø 8, 4700 Næstved

Dato
26.06.2024

Sagsnr.
24-019180

Sagsbehandler
Nina Aabo Würtz

Direkte telefon
5588 6128

Mail
ninawu@naestved.dk

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 genopførelse af et 475 m² stort væksthus åbent for besøgende på matrikel nr. 1z, Gavnø Hgd., Vejlø, beliggende på Gavnø 8, 4700 Næstved.

Vi anbefaler at udføre væksthushullens fundament i gule tegl og male døre og anden konstruktion i samme farve som indgangsdøren til spirehuset, så det nye væksthushull i højere grad tilpasses karakteren af det eksisterende.

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 25.07.2024, 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.

Kystdirektoratet har d. 21-05-2024 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til at genopføre et drivhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 1z, Gavnø Hgd., Vejlø, Gavnø 8, 4700 Næstved, Næstved Kommune.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi væksthuset er til gavn for besøgende og driften af Gavnø. Samtidig erstatter det et tidligere væksthuse, der var i dårlig stand. Det nye væksthuse er hverken større eller højere end det gamle samt genopføres på omtrent den samme placering i tilknytning til eksisterende bygninger.

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> torsdag den 27.06.2024.

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 og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

Du har søgt om at genopføre et væksthuse/drivhuse åbent for besøgende i Gavnø Slotspark. Det oprindelige væksthuse er opført ca. 1900. I 1980 sker en delvis nedrivning af dette væksthuse og der tilføjes et nyt. Væksthuse har siden 1957 været benyttet af de besøgende og de til parken tilknyttede gartnere. Væksthuse benyttes bl.a. til produktion af blomster og stiklinger til parken, formidling af sjældne plantearter og løgvækster, vinteropbevaring af parkens blomster og plantevækster samt eksotiske sommerfugle.

Der søges om at genopføre væksthuse, herunder at sænke højden fra 5,30 m til 4,65 m og reducere omfanget fra 761 m² til 475 m² på samme placering. Drivhuse vil fortsat være i en, ifølge ansøger, klassisk let konstruktion med sider og tag i glas og aluminium.

Renoveringen af væksthuse er ifølge ansøger et led i et bredere friluftstiltag, hvis formål er at forbedre forholdene for de besøgende og tilpasse væksthuse udviklingen, hvormed historien og kulturarven på Gavnø bliver formidlet til støtte for friluftslivet og kulturturismen. Realdania, Næstved Kommune, Næstved Erhverv og SydkystDanmark (visit Sydsjælland-Møn) er partnere i projektet.



I forbindelse med ansøgningen har I forinden søgt om nedrivningstilladelse. Ansøgningen har været politisk behandlet af Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, da hele det gamle drivhus/væksthus har været udpeget med høj bevaringsværdi (2).

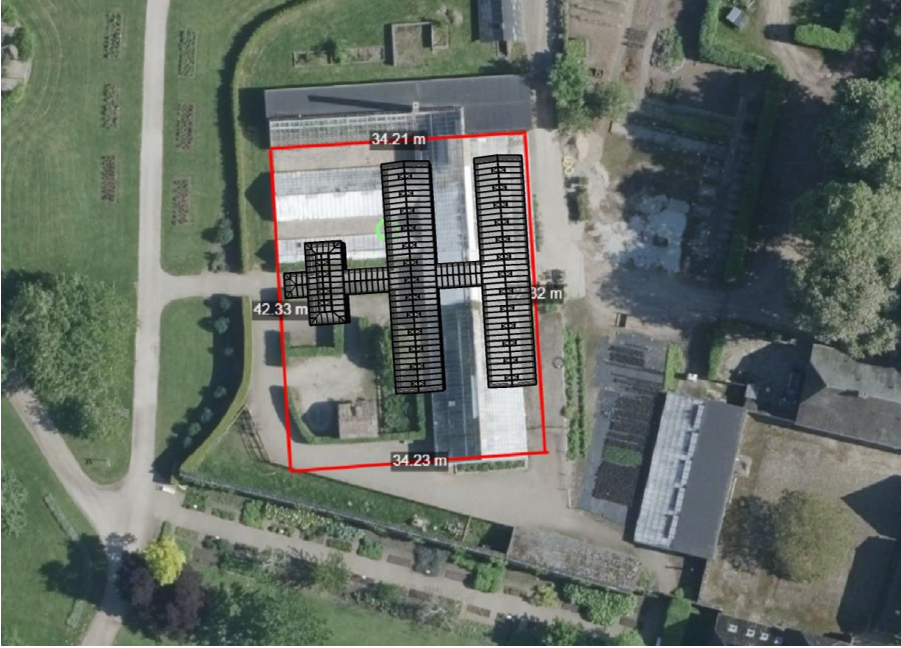
Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget har sænket bevaringsværdien af to nedslidte længer mod sydvest (bygningsdel 2), til en til en lav værdi trin 7 med begrundelse om dårlig tilstand og væsentlig nedsat originalitetsværdi. De har også ophævet bevaringsværdien af den østlige længe (bygningsdel 3), da den er opført i 1980 og derfor ikke kan have indgået i vurderingen fra 1991. På baggrund af dette er en nedrivningstilladelse givet.

De nye væksthuse ønskes opført i tilknytning til eksisterende bevaringsværdigt spirehus med tilhørende drivhus (bygningsdel 1 og 1A), som istandsættes og inddrages i det nye væksthusanlæg.

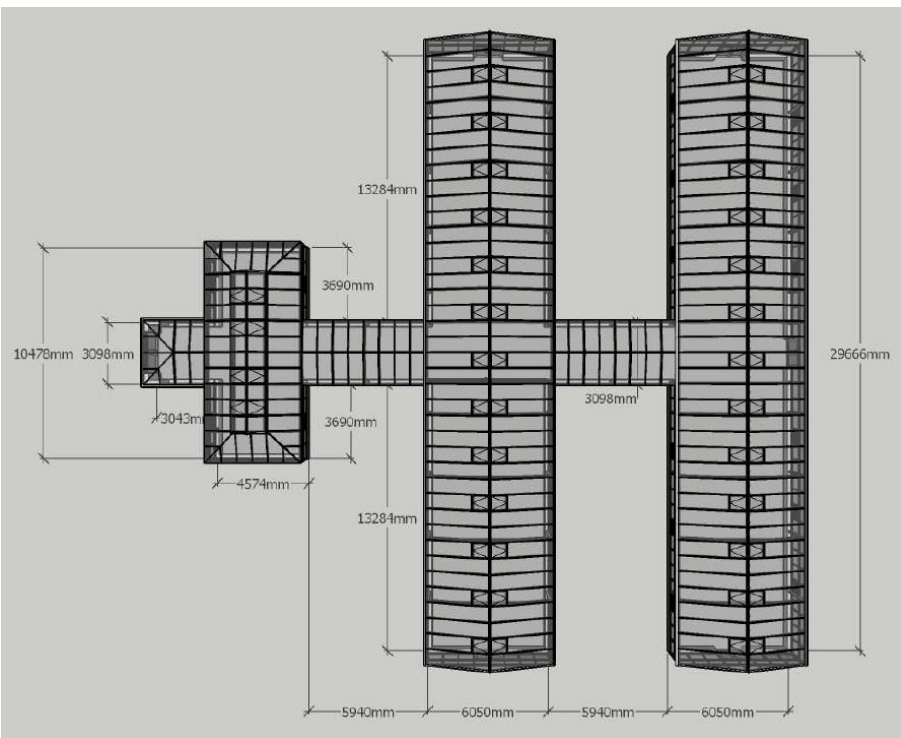


Udpegning fra besigtigelsesnotat, anvendt som bilag til politisk behandling.

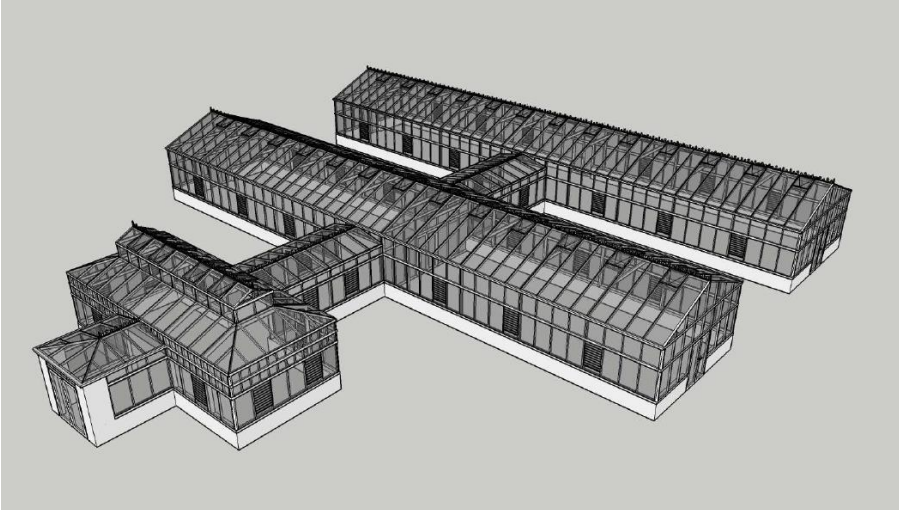
I forbindelse med Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalgets sagsbehandling, har Bevaringsforeningen og Museum Sydøstdanmark bl.a. anbefalet, at det nye væksthuse og det bestående bevaringsværdige spirehus kobles materialemæssigt og arkitektonisk bedre sammen, så der skabes en sammenhængende helhed ud af projektet. Desuden bør de nye væksthuse placeres, så de hænger bedre sammen med det eksisterende spirehus.



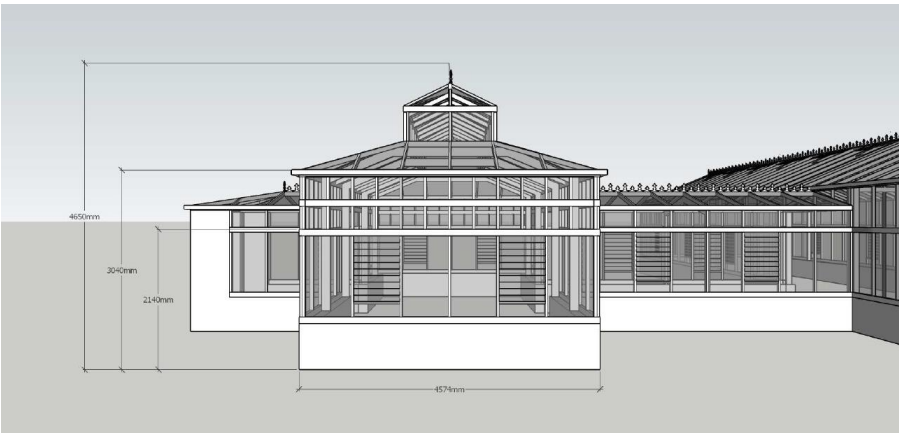
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning fra ansøgningsmaterialet.



3D-tegning fra ansøgningsmaterialet.

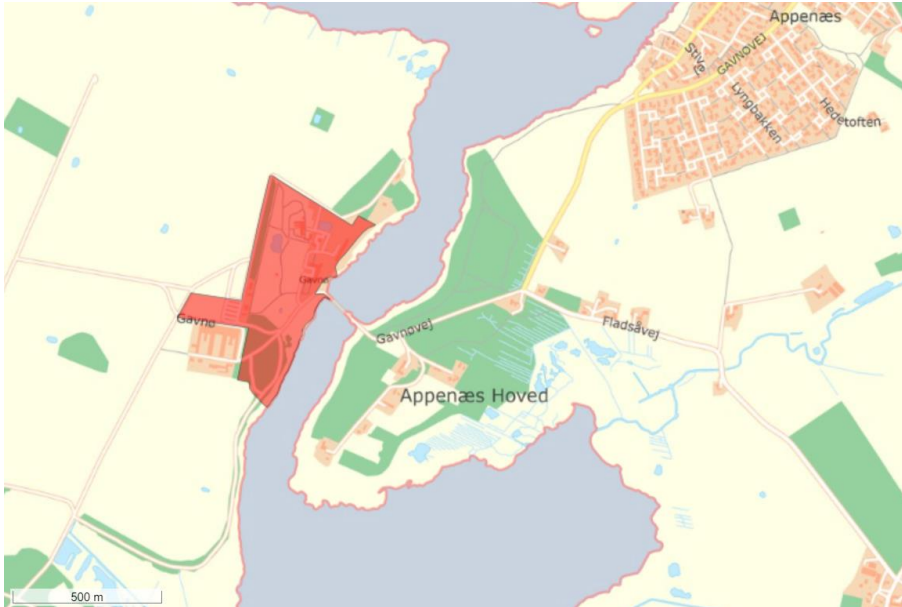


Facadetegning af væksthuse fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Projektet er beliggende i Gavnø Slotspark i forlængelse af Gavnø Slot, som begge ejes af Gavnø Fonden og inkluderer både matrikel nr. 1z, Gavnø Hgd., Vejlø og 1i, Gavnø Hgd., Vejlø som i alt har et areal på ca. 18,2 ha, og er beliggende ca. 1,2 km sydvest for Næstved.

Ejendommens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Gavnø Fondens ejendomme vises med rødt på kort.



Skråfoto af Gavnø Slot og slotspark – det gamle væksthuse vist med rød cirkel.

Plangrundlag

Gavnø er udpeget som et kulturarvsareal af regional betydning med sted- og lokalitetsnr. 050411-68. Gavnø har i middelalderen dels været ejet af kongen og dels af Skt. Peders Kloster i Næstved. I 1402 stifter Margrethe den Første et dominikanernonnekloster på øen. Klosteret nedlægges efter Reformationen, hvorefter det ombygges til en herremandsbolig. Kirken af det firfløjede kloster står endnu som slotskapel, mens rester af de øvrige fløje indgår i det nuværende slot. Kulturarvsarealer er ikke fredede, men kan rumme fredede fortidsminder. Jordarbejde kan medføre betydelige omkostninger til arkæologiske udgravninger.



I kan derfor på forhånd kontakte Museum Sydøstdanmark og få en udtalelse om eventuelle fortidsfund. Vi henviser derudover til afsnittet "Andre forhold, du skal være opmærksom på".

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Ejendommen ligger indenfor Delområde 8a, Dybsø og Karrebæk Fjorde i landskabsanalysen. Delområdet er en del af kommuneplanens udpegningsområde som bevaringsværdigt landskab, da der er tale om et kystnært landskab med stor visuel sammenhæng. Visse steder har området ligeledes høj naturværdi.

Da der er tale om genopførelse af et væksthuse på den samme placering, vurderer vi, at det ansøgte, ikke har en negativ indvirkning på landskabet.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 43. Gavsnø. Bygningerne er sårbare over for funktionstømnings, forfald og markante ændringer i arkitekturen. Lindealléerne er sårbare overfor fældning.

Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

Da der er tale om en genopførelse af et væksthuse, der hverken er større eller højere end det gamle og opføres på den samme placering, vurderer vi, at det ikke har en negativ indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Der ligger et sløjfet/opgivet vandforsyningsbor til markvanding/gartneri syd i drivhuset. Ligeledes er der registreret en række brønde og markdræn.



Luffoto af Gavsnø 8, 4700 Næstved – brønde vist med røde prik, markdræn vist med gul stiplede linje.

Drænledningerne er gengivet på baggrund af HedeDanmarks gamle arkiv for drænledninger. Laget viser derfor nødvendigvis ikke alle dræninger eller nydræninger. Kortet er kun vejledende, ikke målfast og usikkerheden er høj.



Endelig, ligger ejendommen også i et område med drikkevandsinteresser. Genopførelsen af væksthuset, vurderes ikke at påvirke grundvandet.

Natura 2000

Gavnø er omgivet af Natura 2000-område N169, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde. Væksthuset er beliggende ca. 180 m vest fra vandkanten.

Det indeholder Fuglebeskyttelsesområde N81 Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde og Habitatområde N148 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da der er tale om en genopførelse af et væksthuse, der opføres på omtrent den samme placering.

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, hvis der lever flagermus i dem, og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet. Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Det gamle væksthuse er fjernet før landzoneansøgningen er sagsbehandlet.

Vi vurderer, at genopførelsen af væksthuset ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de ovenstående dyrearter, da det opføres på et område med grus, hvor der allerede er menneskelig aktivitet.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da der er tale om en genopførelse af et væksthuse, der hverken er større eller højere end det gamle op opføres på omtrent den samme placering i Gavnø Slotspark. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Genopførelsen af væksthuset er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse, da det opføres på den samme placering i tilknytning til eksisterende bygninger.
- Væksthuset, som det er ansøgt, strider ikke imod de landskabelige, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage, idet huset er placeret omtrent hvor et hidtidigt væksthus var placeret.
- Væksthuset er til gavn for besøgende og driften af Gavnø og vil bidrage til turismen, kulturarven og erhvervslivet i Næstved Kommune.

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 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 25.07.2024**.

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



Nina Aabo Würtz
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk