

Til ansøger

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6005
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
1-12-2025

Sagsnr.
25-021183

Sagsbehandler
Deam Berzingi

Direkte telefon
5588 60664

Mail
deaber@naestved.dk

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved, til et skolehus for Hammer Frie Privatskole

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, som ansøgt, at ændre anvendelse af ejendommen Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved, matr.nr. 12p Hammer By, Hammer til "skolehus", **som en del af Hammer Frie Privatskole**, på

Den ændrede anvendelse medfører mindre ombygninger af den hidtidige beboelsesbygning på ejendommen.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Du skal være opmærksom på, at evt. fysiske ændringer af udearealerne, som f.eks. etablering af parkeringspladser eller ny legeplads, ikke er omfattet af denne tilladelse og kan kræve selvstændig tilladelse iht. planloven, byggeloven og/eller vejloven.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den [30-12-2025], 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 skal være udnyttet indenfor 5 år fra offentliggørelsen.

Nedlæggelse af boligenheden kræver tilladelse efter § 3, stk. 1 i Lov om boligforhold og byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået denne tilladelse.

Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på www.byggomiljoe.dk.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi ændringen af ejendommens anvendelse fra bolig til skolehus sker uden væsentlige ombygninger eller ændringer af områdets karakter, og fordi anvendelsen understøtter den eksisterende drift af Hammer Frie Privatskole på naboejendommen.

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 2-12-2025.

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, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.



Ansøgningen

Du har på vegne af Hammer Frie Privatskole søgt om at ændre anvendelsen af ejendommen Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved fra bolig til skolehus som del af skolen. Ejendommen skal anvendes til mindre undervisningsforløb, pædagogiske aktiviteter og forældresamtaler i en hjemlig ramme.

Der foretages ingen tilbygninger eller væsentlige ombygninger ud over færdiggørelse af allerede igangsatte renoveringsarbejder som badeværelse, indgangsparti og brandtrappe.



Plantegning af huset, Fra ansøgningsmaterialet.



Placering



Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved – er markeret med rød polygon og er i den røde afgrænsning på luftfoto.

Ejendommen ligger lige over for Hammer Frie Privatskole. Ejendommen ligger i et område med blandet bolig- og institutionsanvendelse og har tidligere fungeret som kommunal børnehave.



Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved er markeret med rød afgrænsning på kortet.



Plangrundlag

Ejendommen Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved, er jf. BBR registreret som et 130 m² stort, fritliggende enfamiliehus på en ca. 1.180 m² stor grund, beliggende i landzone i den nordlige del af den afgrænsede landsby Hammer.

I kommuneplanen er området udpeget som kirkeomgivelser – fjernvirkning. Formålet med udpegningen er at sikre, at oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen, via "100 Kulturmiljøer i Næstved Kommune" er udpeget som kulturmiljø nr. "12 Hammer - Herreds og sognelandsby".

Landsbymiljøet er velbevaret. Kirken udgør sammen med den gamle præstegård, der er opført i bindingsværk, et imponerende anlæg sammen med gadekær og bystævne. Omkring dette kompleks er endnu bevaret en del mindre bindingsværkshuse. Landsbyen er sårbar over for strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser. Bygningerne er sårbare over for funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da anvendelsen som skolehus sker i eksisterende bygning inden for landsbyens afgrænsning og ikke ændrer områdets visuelle udtryk eller påvirker oplevelsen af kirken og bygningskomplekset ved kirken.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 3,5 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, N169 havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker natura 2000-området væsentligt, givet det ansøgte karakter og afstanden til Natura 2000-området.



Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EU's habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag iv-dyrearter eller ødelægge bilag iv-plantearter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter på egnede lokaliteter: 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 eller ombygning af bygninger og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder på selve ejendommen, og udearealerne ændres ikke i forbindelse med projektet. vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er det muligt at finde lokaliteter, der er egnede som yngle-, leve- og rastesteder for markfirben. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da projektet ikke indebærer ændringer af terræn eller beplantning på Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved, vurderes projektet ikke at påvirke markfirbens levesteder.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 120 meter fra den nærmeste sø, som er en § 3-beskyttet sø.

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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til den nærliggende sø, da indretning af skolehuset ikke medfører ændringer af terræn, tagflader eller befæstede arealer omkring ejendommen.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af søen væsentligt – eller dens mulighed for at bevare eller opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, da projektet ikke medfører væsentlig ændret arealanvendelse eller forhold, der kan føre til ændret afstrømning.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse, og at grundvandsforekomsterne fortsat vil være tilstrækkeligt beskyttet.

Landzonepraksis

Efter kommunens Administrationsgrundlag for Landzonesagsbehandling gives der normalt tilladelse til etablering af daginstitutioner og privatskoler efter en konkret planmæssig vurdering, i eksisterende bygninger, og til udvidelse af daginstitutioner og privatskoler.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen gennemført naboorientering af de nærmeste ejendomme, hvor i alt 5 naboer blev orienteret.

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte ikke strider imod formålet i planlovens landzonebestemmelser om uplanlagt og spredt bebyggelse, da der er tale om ændring af anvendelsen fra bolig til skolehus i en eksisterende bygning.
- Etablering af daginstitution/privatskole i eksisterende bygninger ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter kommunens administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Trafik og parkeringsforhold ændres ikke, da der fortsat benyttes eksisterende parkeringspladser ved skolens område, og projektet vurderes ikke at medføre øget behov for parkering eller væsentlig mere trafik.
- Der ikke er modtaget nabobemærkninger, og anvendelsen vurderes ikke at give anledning til væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme.



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 sagsbehandling@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.

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 Nævneshus: 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 [30-12-2025]**.

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

Deam Berzingi

Landzonesagsbehandler

Næstved Kommune



Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@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