



Arkitektfirmaet HS
Hjorthøjvej 20
4200 Slagelse
Att.: Louise Klein

**Center for Teknik og Miljø
Team Byg, BBR og Landzone**

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

Dato
04.06.2026

Sagsnr.
25-033827

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

**Landzonetilladelse til opførelse af ny administrationsbygning på
Marjatta, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje**

Kære ansøgere

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

**Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på
møde den 8. december 2025 besluttet at give jer landzonetilladelse**

I får landzonetilladelse til at opføre en i alt 566 m² stor ny 2-plans administrationsbygning med kælder, nordøst for og i tilknytning til eksisterende bygninger på Marjatta, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje, matr.nr. 1a Bredeshave, 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 4. juli 2026, 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.

Det, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. Hvis I ikke har søgt byggetilladelse, skal I gøre det på www.byggomiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi der er tale om udvidelse af en eksisterende virksomhed, og fordi det ansøgte er godkendt/har opnået dispensation iht. gældende lokalplan og naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen.

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 fredag den 5. juni 2026 på kommunens hjemmeside <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.

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

I har på vegne af Marjattahjemmenes Støttefond søgt om opførelse af en ny administrationsbygning på fondens hovedsæde Bredeshave, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje, matr.nr. 1a Bredeshave, Snese.

Marjatta er en selvejende institution for udviklingshæmmede børn, unge og voksne, som i 1953 er stiftet af forældre som et alternativ til Åndssvageforsorgen.

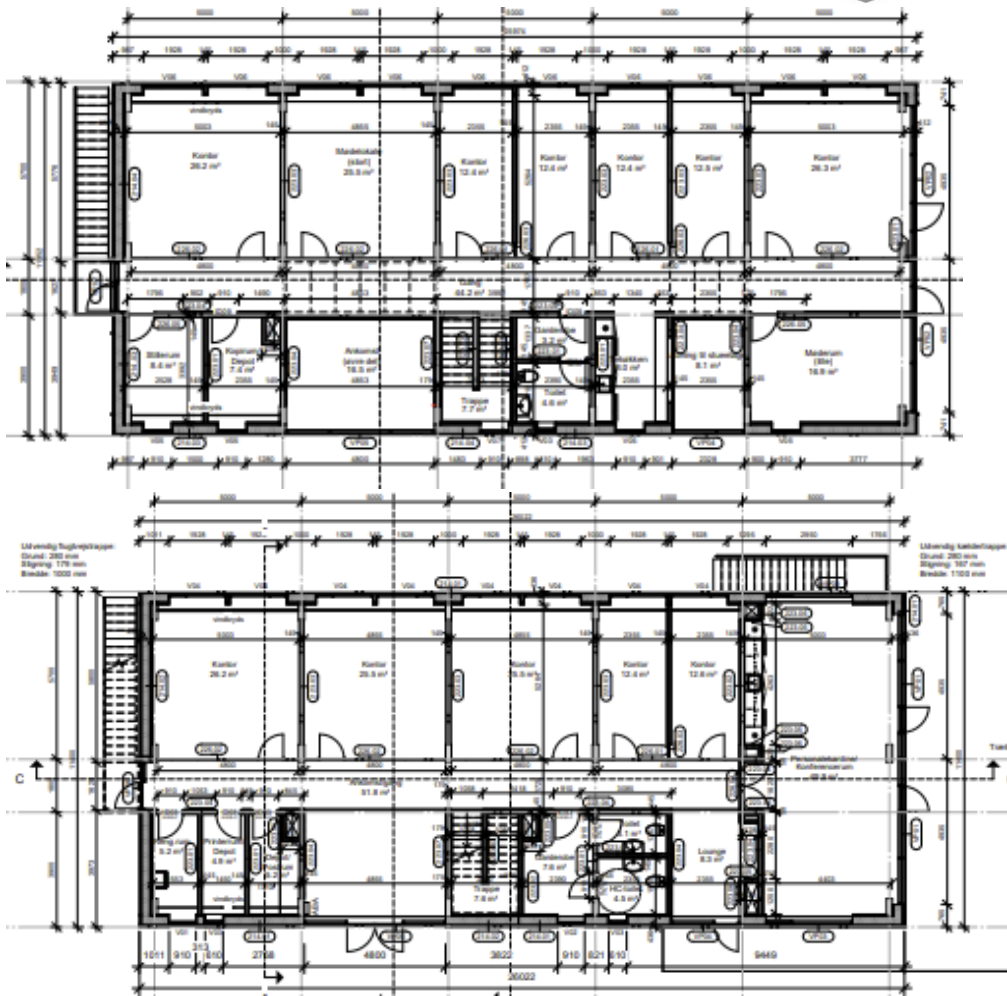
I skriver i jeres ansøgning, at Marjatta er vokset over årene, idet eleverne bor på Marjatta hele livet. Der er nu ca. 240 beboere, og der forventes fortsat en begrænset vækst i antal beboere. Pga. øgede krav til dokumentation, personaleuddannelse m.m. er den administrative opgave også vokset betydeligt. Dette har betydet, at administrationens omfang og antallet af medarbejdere er øget, hvilket betyder, at de administrative medarbejdere er placeret på flere forskellige ejendomme under Marjatta, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Det er derfor nu ønsket at opføre en ny bygning til administration og øverste ledelse, der samler de tværgående støttefunktioner og skaber mulighed for endnu bedre samarbejde og fastholdelse af dygtige medarbejdere.

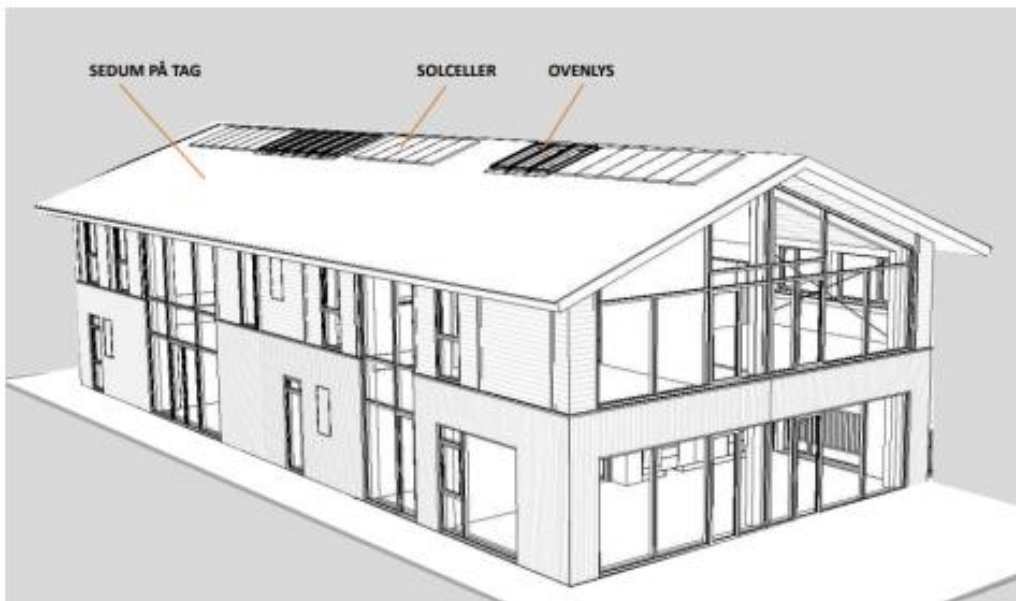
Den nye administrationsbygning ønskes opført som et længehus i to fulde plan med kælder. Den nye bygning vil have et ca. bruttoetageareal som følger: Kælder: 131 m², stueplan: 297 m² og 1.sal: 269 m², i alt: 566 m² eksklusiv kælder.

I bygningen etableres cellekontorer, kontorlandskaber, møderum, kantine, toiletter, printerrum og depoter. I kælder placeres teknikrum.

Administrationsbygningen ønskes placeret på en tidligere hestefold, der ligger øst for det oprindelige, nord-sydgående bygningsanlæg og nord for og parrallet med den senest opførte bygning på Marjatta, den store fællesbygning Orangeriet, se situationsplan herunder:



Indretningsplan 1. sal (øverst) og stueplan (nederst)



3D-visualisering af den nye administrationsbygning på Marjatta

Placering



Ejendommen Bredeshave Hovedgård, Strandvejen 11 og 13, 4733 Tappernøje, består af 2 matrikler, 1a og 1c Bredeshave, Snesere og er jf. BBR registreret som en ca. 21,5 ha stor ejendom med 2.463 m² bebygget areal.

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ved kysten mod Præstø Fjord ca. 18 km SØ for Næstved.

Ejendommen er vist på nedenstående luftfoto fra BBR/www.ois.dk.



Ejendommen Bredeshave Hovedgård, Strandvejen 11 og 13, 4733 Tappernøje. Grønne prikker viser bygninger, røde er tekniske anlæg. Kortbilag fra BBR.

Plangrundlag og forudgående afgørelser

Bredeshave Hovedgård er omfattet af Næstved Kommunes Lokalplan 6.L7.10 (2008). Formålet med lokalplanen er bl.a. at sikre, at der kan indrettes seminarium for Marjatta-institutionen, herunder etablering af værksteder, medarbejder-, ferie- og internatboliger for institutionens beboere, personale og pædagogstuderende samt et kulturhus for teater, musik, foredrag m.v.

Lokalplanen har også til formål at sikre den bygnings- og landskabsmæssige tilpasning og koordinering for såvel den eksisterende bygningsmasse som fremtidige bygninger og anlæg, at fastlægge vej- og stianlæg, at sikre friarealer med gode opholds- og udfoldelsesmuligheder for såvel Marjatta som for lokalsamfundet, at sikre en genopretning af det oprindelige



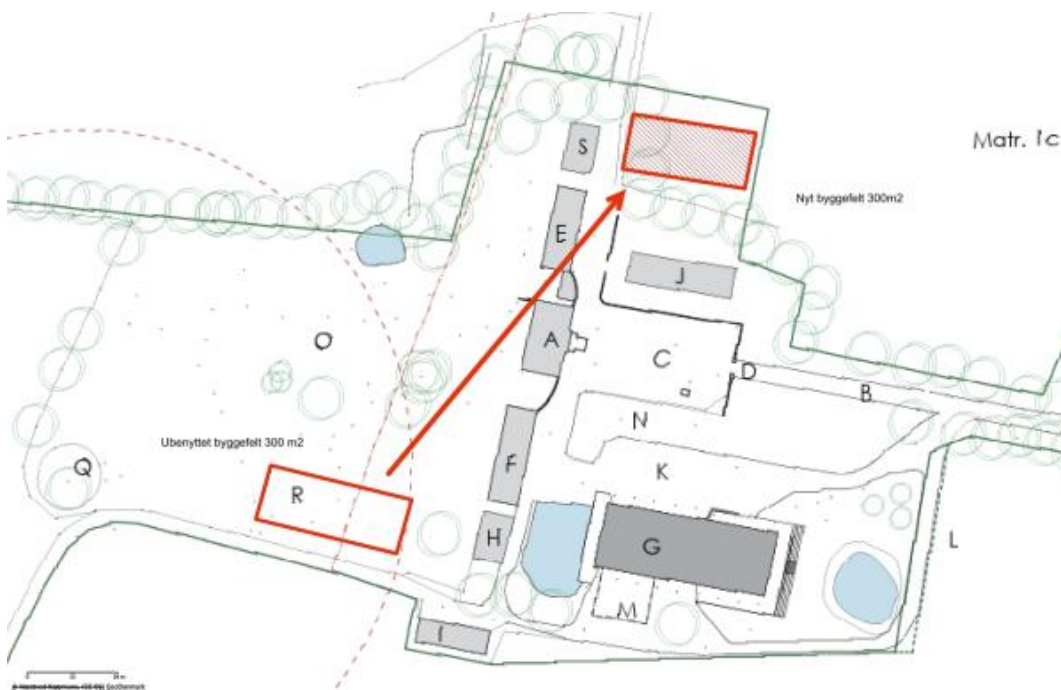
arkitektoniske helhedsindtryk for Bredeshave Hovedgård og at sikre, at bebyggelsen kan udbygges etapevis samtidigt med at seminariet kan fungere.

Lokalplan 6.L7.10 kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_1084468_APPROVED_1229332920859.pdf

Lokalplanen har bonusvirkning og erstatter, jf. planlovens §15, stk. 4, de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Ifølge lokalplanens § 7.2 skal ny bebyggelse placeres som vist ved de på kortbilag 2 indtegnede byggefelter (se kortbilag indsat herunder), og ny bebyggelse må kun opføres i 1½ plan og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, medmindre der foreligger særlige hensyn, hvorved der kan gives dispensation.



Situationsplan for Marjatta, svarende til Bilag 2 i Lokalplan 6.L7.10. I stedet for at anvende det sidste resterende byggefelt, byggefelt (R) i lokalplanen, der ligger i haven vest for bygningsanlægget, ønskes den nye administrationsbygning opført på et 300 m2 stort byggefelt (rød skravering) mod NØ.

På vegne af Marjatta har I søgt om dispensation fra lokalplanen med henblik på at opføre en ny administrationsbygning på den tidligere ridebane, hvorved det uudnyttede byggefelt – angivet i lokalplanen som byggefelt R – flyttes til en placering på den tidligere ridebane. Ligeledes har I søgt om at bygge i 2 etager. Da lokalplanen kun tillader nybyggeri i 1½ etager samt



byggeri inden for angivne byggefelt, kræver det ansøgte projekt dispensation fra lokalplanen.

En lokalplans bonusvirkning er kun gældende for de forhold, der er konkret beskrevet i lokalplanen. Når det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanen, bortfalder bonusvirkningen, og det nye, ikke tidligere beskrevne projekt kræver landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 8. december 2026 godkendt, at der gives dispensation fra lokalplanen og efterfølgende landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Dispensationen fra lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser er meddelt af kommunen den 27. marts 2026 med en 4 ugers klagefrist.



Luffoto med anvisning af flyttet byggefelt, fra have til ridebane.

Den nye administrationsbygning ønskes opført på et areal, der ligger direkte syd for og (set fra kysten) bag fredskov, ca. 215 meter vest for kysten mod Præstø Fjord. Se skråfoto herunder.

Arealet, der ønskes bebygget, er ikke i sig selv pålagt fredskovspligt, og den private skov afkaster ikke skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Det ansøgte byggeri ligger indenfor naturbeskyttelseslovens § 15, 300 meter strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet har ved brev af 5. november 2025 meddelt den fornødne dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet oplyser i afgørelsen, at det er normal praksis at meddele dispensation til begrænsede tilstandsændringer på eksisterende institutioner, herunder opførelse af ny bebyggelse, når institutionen har et ønske herom. Ny bebyggelse bør dog som hovedregel placeres landværts eksisterende bebyggelse.



Kystdirektoratet har dog i dette konkrete tilfælde vurderet, at den ny bebyggelse - med den ønskede placering ved den eksisterende bygningsmasse og op mod fredskov - ikke afgørende vil ændre de eksisterende landskabelige forhold (oplevelsen af kystlandskabet), og at der derfor ikke ses at være forhold, der taler imod det ansøgte.



Byggefeltet (markeret med rød firkant) på den tidligere ridebane på Marjatta, Bredeshave Hovedgård, ses her på skråfoto. Strandvejen og kysten mod Præstø Fjord til højre i billedet.

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

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab og som Større sammenhængende landskab – kystlandskabet ved Præstø Fjord. Formålet med disse udpegninger er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter og at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Natura 2000

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

Det nærmeste Natura 2000-område omfatter havområdet og strandengene ud for ejendommen, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at opførelse af administrationsbygningen indenfor det til institutionsformål lokalplanlagte område og i tilknytning til de hidtil bebyggede arealer ikke væsentlig påvirker Natura 2000-området, og der vil derfor ikke være behov for en nærmere konsekvensvurdering.



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 heller 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 ikke registreret konkrete fund eller forekomster af Bilag IV-arter indenfor området, hvor administrationsbygningen skal opføres og anlægsarbejderne vil finde sted.

Der er i hele kommunen dog 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/ombygning af bygninger og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, så 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. På og omkring Bredeshave Hovedgård er der indenfor en afstand af ca. 1-200 meter flere vandhuller og mindre søer.

Da administrationsbygningen skal opføres på et areal, der hidtil har været udlagt med grus og anvendt som ridebane, og da der mellem nærmeste vandhuller/søer og byggefeltet i forvejen findes interne køreveje, parkeringsplads og bebyggelse, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke væsentligt påvirker padder eller deres levesteder.

Samlet set er det vores vurdering, at projektet ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet lokaliteten ikke vurderes at være et potentielt levested for bilag IV-arter.

Overfladevand og grundvandsforekomster

I en afstand af ca. 65 – 150 meter fra byggefeltet ligger der 4 NBL § 3-beskyttede søer/vandhuller. Det nærmeste beskyttede vandløb, Rødlersbæk, løber fra vest mod øst ca. 600 meter nord for byggefeltet og det nærmeste kystvand, kysten mod Præstø Fjord, ligger ca. 215 meter øst for byggefeltet.



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

Vi har ikke oplysninger om, at der ændres væsentligt på afledningen af overfladevandet fra ejendommen efter opførelse af den nye bygning. Dette bl.a. fordi husets tagflade delvist etableres som sedumtag og i øvrigt har omtrent samme størrelse som den nuværende ridebane, der hidtil har ligget på arealet.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen således, at projektet ikke væsentligt vil forringe tilstanden af søerne på ejendommen, det nærliggende vandløb eller kystvandet – eller disses mulighed for at bevare eller opnå en god økologisk tilstand.

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

Projektet ændrer ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, og da ejendommen samtidig ligger i et kystnært område uden drikkevandsinteresser, er det vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Opførelsen af den nye administrationsbygning på Marjatta ligger udenfor de emner, der er beskrevet i Næstved Kommunes politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, og projektet har derfor været forelagt kommunens Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg til godkendelse.

Naboorientering

Der er i forbindelse med behandling af dispensationen fra lokalplanen foretaget naboorientering i 2 uger fra den 27.oktober 2025 til den 10. november 2025, jf. planlovens § 20.

Naboorienteringen afledte ingen bemærkninger.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Opførelsen af den nye administrationsbygning vil understøtte og udvikle en institution, der huser og underviser udviklingshæmmede, hvilket bidrager til at skabe og fastholdelse vækst i et landområde, hvilket er i tråd med et af hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser.



- Administrationsbygningen opføres indenfor rammerne af et område, der ved lokalplan er udlagt til institutionsformål, og der foreligger dispensation til den ansøgte placering og udformning af bygningen.
- Kystdirektoratet har den 5. november 2025 meddelt dispensation til opførelse af administrationsbygningen indenfor naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen, og har i den forbindelse vurderet, at det ansøgte ikke påvirker de kystnære landskabsinteresser i området.
- Den nye administrationsbygning opføres i tilknytning til eksisterende bygninger på Bredeshave Hovedgård og placeres og udformes på en måde, der understreger det samlede bygningsanlægs oprindelige hovedstruktur med nord-syd orienterede hovedbygninger og øst-vest orienterede avlsbygninger.
- Bygningsmassen på ejendommen vil opleves som en samlet enhed, og nybyggeriet vurderes at kunne opføres uden at dominere oplevelsen af hverken kystlandskabet, fjorden, skoven eller nærmiljøet i øvrigt.
- Det ansøgte byggeri vil kunne opføres uden at være til gene for naboer.

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 – ud over planlovens § 35, stk. 1 - har nævnt i brevet:

Dispensationer fra lokalplaner kan gives efter Planloven § 19, stk. 1, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper.

Strandbeskyttelseslinjen er beskrevet i naturbeskyttelseslovens § 15.

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 3. juli 2026**.

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

Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Kystdirektoratet, kd@kd.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@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