



Ansøger

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**  
13.04.2026

**Sagsnr.**  
26-002378

**Sagsbehandler**  
Susanne Outzen

**Direkte telefon**  
5588 6020

**Mail**  
susout@naestved.dk

## Landzonetilladelse til at ændre ejendommens benyttelse fra fritidsbolig til helårsbolig på Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle

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 at ændre ejendommens benyttelse fra fritidsbolig til helårsbolig på matr.nr. 10d Trælløse By, Skelby beliggende på Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle.

### 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 efter **den 12. maj 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, 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

Du får tilladelse, fordi ejendommen tidligere har været benyttet som helårsbolig, og Næstved Kommune tidligere har meddelt tilladelse til ændret benyttelse af huset som helårsbolig.

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 14. april 2026**.

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 Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle 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.

Tidligere ejer af ejendommen ansøgte den 23. februar 1984 Suså Kommune om at få ændret ejendommens benyttelse fra fritidsbolig til helårsbolig. Storstrøms Amt meddelte den 25. juli 2026 landzonetilladelse til at ejendommen Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle ændrede status fra fritidshus til helårshus. Tilladelsen blev ikke udnyttet.

I forbindelse med salg af ejendommen i 2016 spurgte ejendomsmægleren om mulighed for at ændre ejendommens benyttelse fra fritidsbolig til helårsbolig. Næstved Kommune vurderede i den forbindelse, at der principielt ville kunne gives en fornyet landzonetilladelse til genetablering af en helårsbolig, idet daværende ejer i 1984 havde fået en sådan, men ikke udnyttet den.

## Ansøgningen

Du har søgt om landzonetilladelse til at ændre ejendommens benyttelse fra fritidsbolig til helårsbolig på matr.nr. 10d Trælløse By, Skelby.

Du skriver i ansøgningen, at I ønsker at bevare det eksisterende bondehus, der er opført ca. 1790, og gøre det beboeligt og tidssvarende, så det lever op til kravene for helårsbeboelse og samtidig harmonerer med omgivelserne.

I har et stort ønske om at kunne bo på ejendommen hele året, og der er derfor lagt mange kræfter og ressourcer i istandsættelsen med netop dette formål for øje.

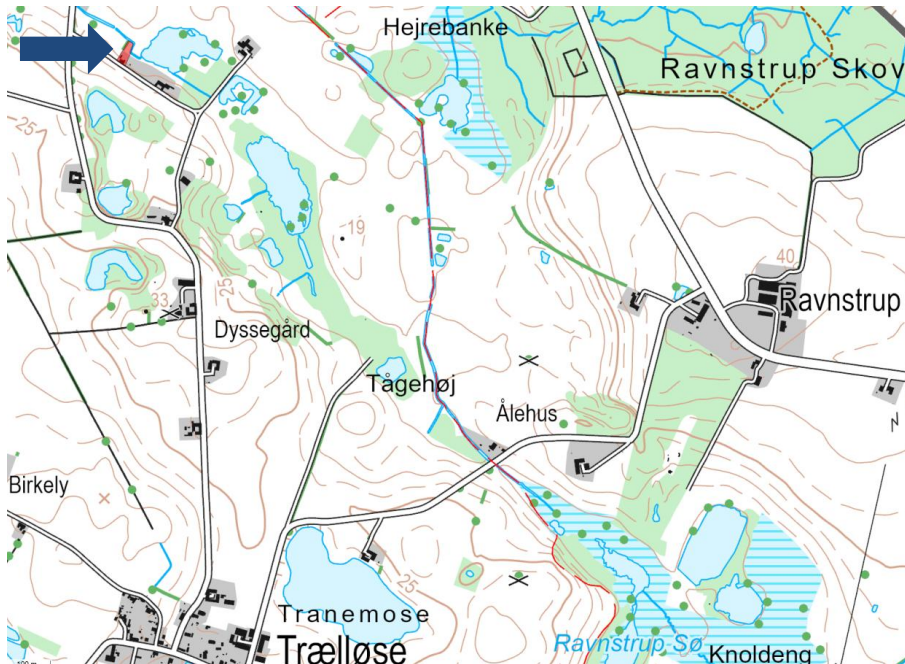
## Placering

Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle er jf. BBR registreret som et sommerhus på en 876 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 2,5 km nordvest for Herlufmagle og ca. 8,3 km nordvest for Næstved.



Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Kalklejevej 8, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 1,1 km nord for Trælløse og ca. 8,3 km nordvest for Næstved. Ejendommens udstrækning er vist med rød polygon i øverste venstre hjørne og markeret med blå pil.

### Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab, delområde 12a, tunneldalen ved Gelsted og Herlufmagle. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som skitseprojekt for lavbundsareal i forbindelse med Grøn Trepert.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 74, Trælløse Kalkleje. Nord for Trælløse langs Holmager og Kalklejevej ses endnu flere af gravene fra det store kalkeventyr, der ca. 1920-1950'erne. Indenfor et relativt lille areal, blev der i denne periode gravet tonsvis af kalk op af undergrunden og solgt til landbrug på store dele af Sjælland. I landskabet ses endnu de dybe, nu vandfyldte kalkgrave, ligesom vejnavnet Kalklejevej vidner om kalkgravningen i området. Dele af kulturmiljøet er forsvundet i forbindelse med opfyldning af de gamle kalklejer. De bevarede, nu vandfyldte kalkgrave er sårbare overfor blandt andet overfor terrænændringer og dræning



Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, bl.a. idet beboelsen ikke udvides, men blot ændrer anvendelse til helårsbolig.

### 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. 530 meter sydøst for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. dets karakter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

### 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/ombygning af bygninger og nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med ændringen fra sommerhus til helårsbolig, vurderes det, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Ejendommen ligger tæt på en sø med mose omkring. Vi vurderer, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder, da boligen blot ændrer anvendelse til helårsbolig.

I det aktuelle område er der mulig forekomst af markfirben. Dette skyldes, at jordbunden består af fin lerblandet sandjord, der er en af de jordtyper som arten foretrækker. Der er ikke fundet markfirben i området, men de lever, yngler og raster sandsynligvis langs jernbanen ca. 1 km nordøst for ejendommen. Markfirbens yngle- og rasteområder er tørre og varme



lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning samt linjeformede terrænelementer såsom jernbanetraceer.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at en indvendig ombygning af huset samt ændring af status fra sommerhus til helårshus ikke vil påvirke markfirben eller deres yngle- og rasteområder negativt.

#### Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 362 meter fra det nærmeste vandløb Ravnstrup Søgrøft og ca. 37 meter fra den nærmeste § 3 beskyttede sø, en tidligere kalk- eller tørvegrav.

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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til søen eller Ravnstrup Søgrøft.

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

Det ansøgte ligger i et område med særlige 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/projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at en ændring af ejendommens status ikke resulterer 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 at ændre status fra sommerhus til helårshus, hvis huset oprindeligt er opført som helårshus. Ændringen skal ske i henhold til bygningsreglementets regler.

#### Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5, da ejendommen vender tilbage til samme status som tidligere, og området, hvor ejendommen ligger, kun er bebygget med helårsboliger.



## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- ejendommen oprindeligt har været opført som helårsbolig, og at Næstved Kommune tidligere har meddelt tilladelse til at ændre anvendelsen af huset til helårsbolig igen.
- ejendommen ligger i et område, hvor benyttelse til helårsbeboelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.
- ændring af ejendommens status til helårsbolig er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet 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 [sagsbehandling@museerne.dk](mailto: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](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 12. maj 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog

**Kopi er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening, [dnaestved-sager@dn.dk](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)

Museum Sydøstdanmark, [sagsbehandling@museerne.dk](mailto:sagsbehandling@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)