



Ladby Foredragsforening

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
22.08.2025

Sagsnr.
25-009202

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Landzonetilladelse til at etablere et fælleshus i Ladby på matr.nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm

Kære ansøger

Vi skriver til dig for at meddele dig vores afgørelse på din ansøgning om landzonetilladelse.

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget har den 11. august 2025 besluttet at give dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til at etablere et fælleshus til lokalområdets benyttelse. Fælleshuset er på 38 m² og sammenbygget med en terrasse på 20 m², hvoraf ca. 12 m² er overdækket. Huset opføres på matr.nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm, som er beliggende ved Ladby Longvej i landsbyen Ladby.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- fælleshuset på ansøgte placering roteres, så facaden ligger parallelt med og maksimalt 4 m fra Ladby Longvej,
- der etableres en afgrænsning mod engen i form af en hæk bestående af hjemmehørende arter indtil 1 m høj som klippet eller ikke-klippet,
- plantning på hele matriklen ikke må blive højere end 1 m.

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 udløber den 19. september 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.



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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det ansøgte er et fælleshus, og med de opstillede vilkår vil projektet ikke have væsentlig indvirkning på det aktuelle kulturmiljø, eller oplevelsen heraf.

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 22. august 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

Arealet, hvor fælleshuset ønskes opført, 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 Ladby Foredragsforening søgt om tilladelse til at opføre et fælleshus til lokalområdets benyttelse på matr.nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm, som er beliggende i landsbyen Ladby. Lodsejer har givet fuldmagt til at ansøge kommunen om tilladelse til opførelse af byggeriet.

Matriklen er på 948 m² og ubebygget. Foreningen har søgt og fået fælleshuset doneret af Realdania, som led i Realdanias jubilæumsindsats "Vores Sted", hvorefter mindst 150 fælleshuse opføres landet over.

Formålet med huset er at mødes til fællesarrangementer og aktiviteter i regi af foredragsforeningen eller mindre grupper. Aktiviteter kan være foredrag, fællesspisning, sang, yoga, gymnastik, grøntsagsdyrkning, kurser, koncerter, spilafturner, strikning osv. Måske en eller to årlige fester. Der bliver ingen faste åbningstider. Huset kan bruges af mindre grupper, og vil ellers kun være åbent til fællesarrangementer. Hvis der ved enkelte arrangementer opstår



behov for parkeringsareal, har omkringliggende naboer tilkendegivet, at der kan parkeres hos dem.

Fælleshuset er på 38 m² og sammenbygget med en terrasse på 20 m², hvoraf ca. 12 m² er overdækket, samt en kørestolsrampe ved ene gavl. Bygningens højeste punkt overstiger ikke 4,6 m.

Taget er et asymmetrisk saddeltag med en hældning på 20 grader og beklædes med mørke fibercementplader. Facader beklædes med lukkede træ- eller glaspaneler. Facade mod terrassen består alene af glaspaneler, hvor nogle kan skydes til siden, mens det fremstår mere lukket mod vejen. Huset funderes med skruepæle i stål.

Træhuset vil være uopvarmet.



> Ydre fremtræden, overdækket terrasse og gavl



> Ydre fremtræden, funktionsvæg og indvendigt



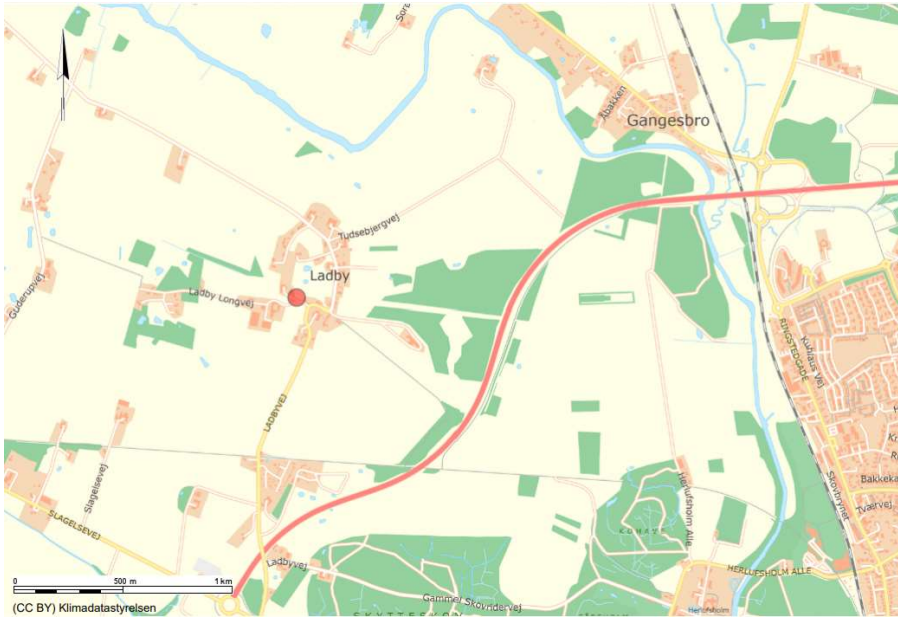
Tegninger af huset fra ansøgningsmaterialet/Realdanias projektbeskrivelse.



Situationsplan 1, fra ansøgningsmaterialet viser husets ansøgte (men ikke den godkendte) placering og orientering. Den sorte polygon angiver matrikelskel for matrikel nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm.

Placering

Matrikel nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm er en del af landbrugsejendommen Tudsebjergvej 9, 4700 Næstved, bestående af 4 matrikler på tilsammen ca. 40 ha. Matrikel nr. 14o ligger ikke op ad ejendommens øvrige matrikler. Matrikel 14o er beliggende i landsbyen Ladby ca. 2,1 km vest for Næstved. Landsbyen ligger i landzonen. Matrikel nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm har pt. ikke en selvstændig adresse tilknyttet.



Oversigtskort. Placeringen af fælleshuset i Ladby er markeret med en rød cirkel. Mod øst ses det nordvestlige Næstved. Den røde streg markerer ringvejen nord og vest for Næstved. Susås løb ses med lyseblå farve nord og øst for Ladby.



Situationsplan 2 viser kommuneplanens landsbyafgrænsning af Ladby som det svagt blålige område, og fælleshusets godkendte placering og orientering er indtegnet med en rød firkant. Indtegningen er ikke målfast.



Plangrundlag

I kommuneplanen er området, matriklen ligger i, udpeget som *Jordbrugsområde*. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Området er også udpeget som *Naturbeskyttelsesområde* med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Fælleshuset vil ligge indenfor et udpeget *Kulturarvsareal*. Kulturarvsarealer er ikke fredede arealer, men de kan rumme fredede fortidsminder. Jordarbejder kan medføre betydelige omkostninger til arkæologiske udgravninger. Se mere under overskriften "Andre forhold, du skal være opmærksom på".

Fælleshuset er efter kommuneplanen ansøgt placeret indenfor udpegningen *Landsbyafgrænsning*. Formålet med udpegningen er, at der gennem en helhedsvurdering af landsbyerne og deres omgivne landskab åbnes mulighed for byggeri af et mindre antal boliger, for at styrke landsbysamfundene som interessante og attraktive bomiljøer. Placering af nyt byggeri kan ske som en fortsættelse af bebyggelsesprincippet for den enkelte landsby.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med ovenstående udpegninger, dels fordi arealet ligger inde i landsbyen og ikke drives landbrugsmæssigt, og fordi aktiviteterne i og omkring fælleshuset begrænses til matriklen ved vejen og ikke påvirker engarealet på nabomatriklen nord for fælleshuset. Det ansøgte er ikke i strid med udpegningen Kulturarvsareal, forudsat at museet kontaktes straks, hvis mulige fortidsfund påtræffes ved gravearbejde.

Fælleshuset ønskes placeret inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som *Værdifuldt Kulturmiljø*. I værdifulde kulturmiljøer skal historiske træk og kulturarv sikres, og anlæg skal indpasses med respekt for kulturmiljøets værdier. Se mere under "Vores vurdering".

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. 700 meter syd for det nærmeste Natura 2000-område, som er N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. afstanden ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, hverken i etableringsfasen eller den efterfølgende brug af huset og matriklen.



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-plantarter, 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.

Vi har ikke oplysninger om konkrete fund af flagermus i området. 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. Nærmeste vandhul ligger ca. 65 m nord for fælleshusets placering. Givet afstanden til vandhullet og det at fælleshuset opføres på et græsareal, vurderer vi, 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. Vi har ikke oplysninger om konkrete fund af markfirben i området. Da det ansøgte etableres på et græsareal, 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

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

Fælleshuset placeres i en afstand af ca. 5,7 km nord for nærmeste kyst, som er ved Karrebæk Fjord. Det er vores vurdering, at fælleshuset ikke påvirker kystvandet.



Det nærmeste målsatte vandløb er "T.T.Ladby Vandløb 53". Det er beliggende ca. 65 m nordøst for fælleshuset, hvor det er rørlagt. Vandløbet udmunder i Suså ved Herlufsholm ca. 2,4 km i fugleflugtslinje sydøst for Ladby. Fælleshuset er af beskeden størrelse, og det funderes med skruepæle i stål. Projektet ændrer alene ganske lidt på overfladevandets afstrømning, helt tæt på fælleshuset.

Det er vores vurdering, at projektet ikke påvirker overfladevandets afstrømning i målsatte vandløb – eller dets mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

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

Projektet ændrer ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området. Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Etablering af et fælleshus er ikke omfattet af Næstved Kommunes politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling. Nærværende sag er derfor afgjort ved beslutning i Plan-, Teknik og Lokaldemokratiudvalget.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 23. maj til den 6. juni 2025. Der er modtaget 1 hørings svar, som er fra lodsejer af matriklen nord for fælleshuset. Matriklen omfatter fortan midt i byen.

Lodsejer har ikke noget imod ideen om fælleshusets opførelse. Men lodsejer er bekymret for, at dyrelivet på fortan/engen, vil forstyrres, hvis brugere af fælleshuset får nem adgang til engen. Derfor ønskes etableret en hegning mellem de to matrikler.

Vores vurdering

Fælleshuset ligger indenfor et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Det aktuelle kulturmiljø er "Ladby - Landsby med velbevaret ringfortestruktur". Ringforten er den klare cirkelform, som landsbyens bebyggelse dannede omkring det tidligere fællesareal i midten af byen. Kulturmiljøet er sårbart overfor strukturelle ændringer af vejforløb, omgivelser og nybyggeri på fortan.



Oversigtskort. Luftfoto fra 2024. Det blå område viser det i kommuneplanen udpegede Værdifulde kulturmiljø "Ladby - Landsby med velbevaret ringfortestruktur". Den ansøgte placering af fælleshuset er vist med en grøn firkant. De grønne tal 1 til 4 viser fotostandpunkterne, hvorfra nedenstående gadefotos er taget op mod matriklen, hvor fælleshuset ønskes placeret.

Fælleshuset placeres på et areal i den ydre del af ringforten i det værdifulde kulturmiljø. Arealet har ikke tidligere været bebygget. Byggeri til bolig, erhverv mv. på denne matrikel bør af hensyn til kulturmiljøet ikke tillades, da det ligger i kanten af fortens og vil påvirke indblik fra vejen til ringforten og dermed oplevelsen af kulturmiljøet. Men et fælleshus, og med den relativt beskedne størrelse, til landsbyens og omegnens gavn og glæde samt udvikling af byen er en anden sag.

Det er over relativ kort afstand, at fortens/grønningen i Ladbys midte kan ses. Men over de afstande vurderes det at være væsentligt for oplevelsen af kulturmiljøet - foruden at være en fin udsigtskile ud i grønningen.



Gadefoto 1. Taget fra Ladbyvej mod nordnordvest. Aktuelle matr.nr. 14o, Ladby, By Herlufsholm, hvor fælleshuset søges opført, ligger ved de store træer lidt til venstre for fotoets midte. Forten/den åbne grønning midt i byen ses og opleves ikke rigtigt herfra. Kilde: COWI Multiviewer - 27-06-2024.



Gadefoto 2. Taget fra Ladby Longvej mod nordnordvest. De nærmeste arealer på nordsiden af vejen er den aktuelle matrikel omfattet af ansøgningen. Fælleshuset ønskes placeret i venstre side af fotoet. Forten og landsbygrønningen i midten af Ladby ser vi lige ud i. Kilde: COWI Multiviewer – 27-06-2024.



Gadefoto 3. Taget fra Ladby Longvej mod nordnordøst og tæt på gadefoto 2. De nærmeste arealer på nordsiden af vejen er den aktuelle matrikel omfattet af ansøgningen. Fælleshuset ønskes placeret i venstre side af fotoet. Forten ser vi ud i. Kilde: COWI Multiviewer – 27-06-2024.



Gadefoto 4. Taget fra Ladby Longvej mod nordøst. De nærmeste arealer på nordsiden af vejen er den aktuelle matrikel omfattet af ansøgningen. Fælleshuset ønskes placeret lidt til venstre for midten af fotoet. Igen ses fortjen i midten af Ladby. Kilde: COWI Multiviewer – 27-06-2024.



Byggestilen i Ladby er noget varierende. Overvejende fællestræk er længehuset og vinkelhuset samt det symmetriske saddeltag. Bygninger i træ er en sjældenhed i byen udover garager, udhuse og lign.

Fælleshusets byggestil vil i nogen grad være sin egen i byen med rytmen af vinduers placering i facader, antallet og udformningen af vinduer, saddeltag men med asymmetri og træet som grundmateriale. Men fælleshuset ligger i et bebygget miljø, og det passer ind i bebyggelsesprincippet i byen ved at ligge i husrækken omkring fortan. Men husets orientering og placering bør være med facaden parallelt med og tæt på vejen, som det er typisk i byen, hvorved facader er meddefinerende af vejforløbet og kulturmiljøet. (Se situationsplan 2). Derfor er opsat vilkår om placering og orientering.

Fælleshusets indvirkning på oplevelsen af kulturmiljøet set fra Ladby Longvej vil reduceres, med et vilkår om, at matriklen ikke må beplantes med planter, der bliver højere end 1 meter (se gadefotos). Samtidig, af hensyn til lodsejer og dyrelivet mod nord, sættes vilkår om, at der skal etableres en afgrænsning mod fortan i form af en hæk ikke højere end 1 m. Vilkåret tjener også til, at fortan fortsat kan opleves fra vejen.

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og om at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- der er tale om et fælleshus til gavn og glæde for lokalbefolkningen, og til udvikling af Ladby som et interessant og attraktivt bomiljø.
- med de opstillede vilkår for tilladelsen vil projektet ikke have væsentlig indvirkning på det aktuelle kulturmiljø, eller oplevelsen heraf, eller på de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn i øvrigt, som byrådet skal varetage.
- et fælleshus giver en minimal risiko for præcedens i fremtidige sager om bebyggelse i/omkring Ladbys forte eller andre sammenlignelige sager.

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:

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 videregiver herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger efter annonceringen, dvs. **senest fredag den 19. september 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

Thorben Rokkjær

Landzonesagsbehandler

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Lodsejer af matr.nr. 14o, Ladby By, Herlufsholm

Lodsejer af naboejendommen Ladbyvej 44, 4700 Næstved

Danmarks Naturfredningsforening, dnnæstved-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