



Gråkjær Erhverv A/S
Att.: Lars Vang



Center for Teknik og Miljø
Team Byg, BBR og
Landzone

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6080
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
16. September 2026

Sagsnr.
26-018642

Relateret til:
26-017998
26-024182

Sagsbehandler
Victoria Oline Skovbo Carlsen

Direkte telefon
55 88 60 79

Mail
viosca@naestved.dk

Tidsbegrænset landzonetilladelse til etablering af arbejdsareal, køreareal og mulddepot på Skovalle 17, 4700 Næstved

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får tidsbegrænset landzonetilladelse til at etablere et 81 m² arbejdsareal, et 56 m² køreareal til mulddepot og et 71 m² mulddepot på matr. nr. 5b, Holsted By, Herlufsholm beliggende på adressen Skovalle 17, 4700 Næstved.

Arealerne anvendes midlertidigt til arbejdsareal, køreareal og mulddepot i og retableres senest d. 31. december 2027.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Arealerne er reetableret senest d. 31. december 2027, ved at evt. grus bliver fjernet, pladserne opryddes og mulden tilbageføres til arealerne. Det er vigtigt at mulden tilbageføres til de rette arealer, dvs. muld fra byzone til byzonen og muld fra landzone til landzonen.

Det er en forudsætning efter naturbeskyttelsesloven, at der ikke afledes vand fra arealerne til de nærliggende søer syd for, så der ikke er risiko for at stor vandsalamander og springfrø (og eventuelt spidssnudet frø) påvirkes.

Entreprenøren skal ved projektets afslutning, og når jorddepotet skal fjernes igen, være opmærksom på eventuel aktivitet af markfirben på mulddepotet og orienterer naturafdelingen i Næstved Kommune, hvis dette er tilfældet.

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 21. oktober 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.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse fordi arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet er midlertidige foranstaltninger, arealerne tilbageføres og er led i en planmæssig vedtaget byudvikling.

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 på [Høringer | Næstved Kommune](#) **tirsdag d. 22. september 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 Skovalle 17, 4700 Næstved 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 og ændret arealanvendelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgning

I har på vegne af bygherre for opførelsen af boligprojektet Stenlængegård, søgt om landzonetilladelse til etablering af et midlertidigt arbejdsareal, mulddepot og køreareal på matr.nr. 5b Holsted By, Herlufsholm på adressen Skovalle 17, 4700 Næstved.

Selve boligprojektet foregår i lokalplanlagt område i byzone, men da der bygges i skel, er der behov for at det midlertidige arbejdsareal og mulddepot placeres uden for det lokalplanlagte område og dermed i landzonen.

Arbejdsarealet etableres hele vejen rundt om byggeprojektet med en afstand på minimum 5 meter fra byggeriets kant. Heraf vil 81 m² af det pågældende arbejdsareal være beliggende i landzonen, nærmere angivet på matr. nr. 5b Holsted By, Herlufsholm. Arbejdsareal vil blive anvendt til opstilling af murerstillader, samt som køreareal for transport af byggematerialer.

På arbejdsarealet afrømmes muld og der udlægges 20 cm MSG. Den afrømmede muld sorteres, så muld fra arealet i byzonen oplagres på matrikel 9co, og muld fra landzonen oplagres på matr. nr. 5b.

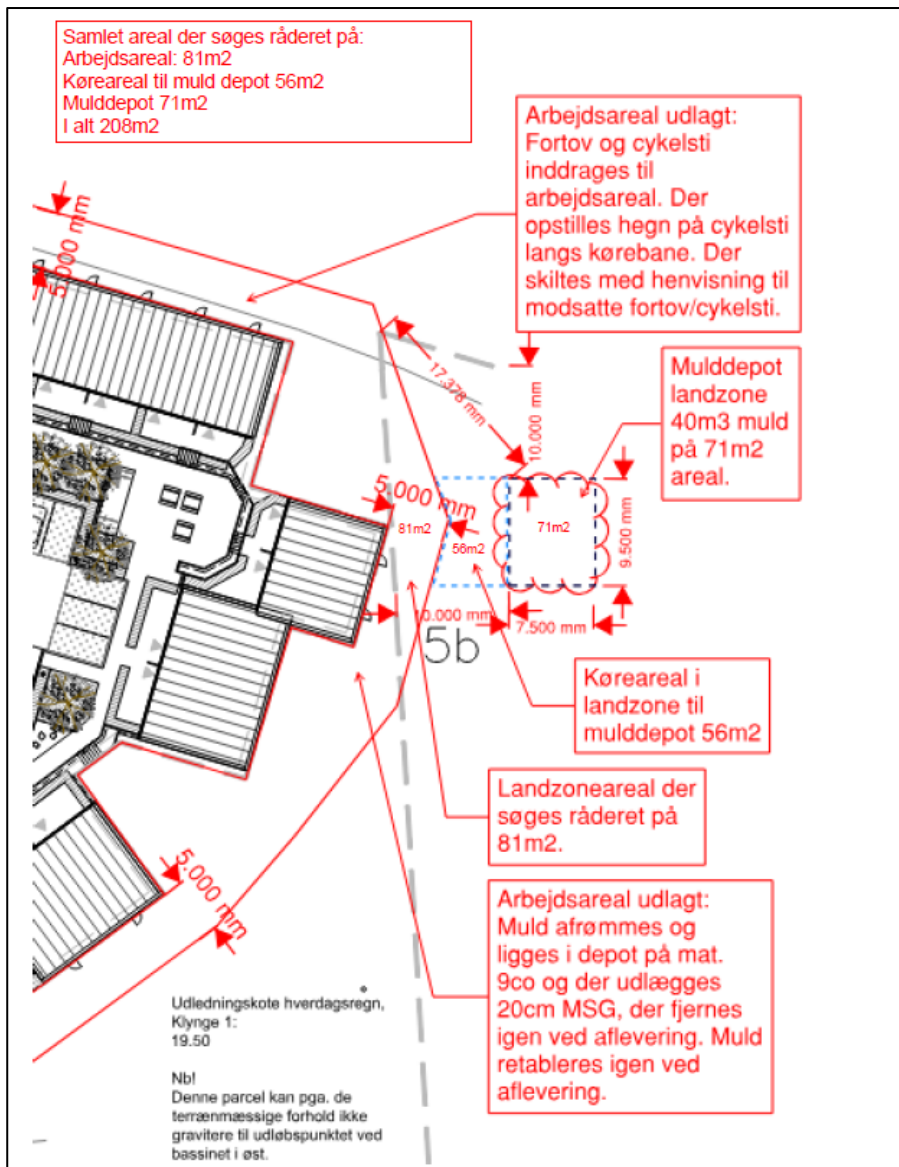
Mulden fra den del af arbejdsarealet, som er beliggende inden for landzonen, udgør ca. 40 m³ og vil blive oplagret på et areal svarende til ca. 71 m², med en højde på cirka 2 meter regnet ved pyramide stub.



Derudover vil der blive anvendt et areal på 56 m² i landzonen til køreareal mellem mulddepotet og arbejdsarealet.

Arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet retableres ved at gruslag fjernes og mulden fra arealerne genindbygges.

Arealerne ønskes anvendt i perioden fra oktober 2026 til og med december 2027, hvor arealerne vil være retableret.



Figur 1: Tegning fra ansøger. Røde linjer viser afgrænsningen af arbejdsarealet rundt om det planlagte byggeri. Rød bølget linje angiver den omtrentlige placering af mulddepotet for afrømmet muld fra landzonen. Grå stiplede linje angiver matrikelskel. Blå stiplede linje viser placering af køreareal i mellem arbejdsarealet og mulddepotet.

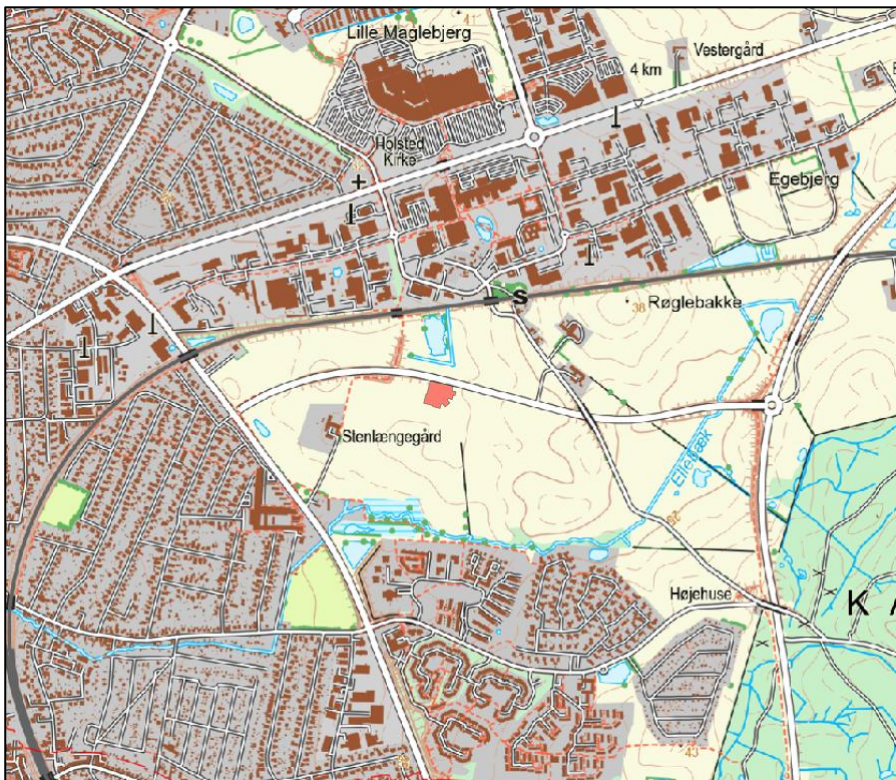
Placering

Arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet er beliggende på en ejendom der, jf. BBR, er registreret som en ca. 7,6 ha stor landbrugsejendom.

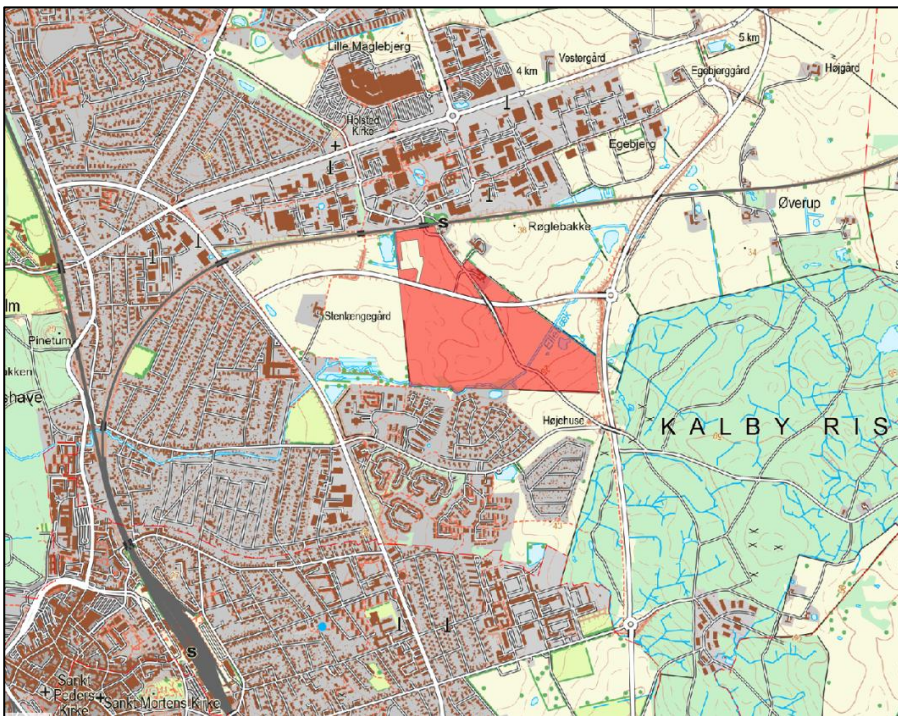


Selve boligbyggeriet er beliggende på matr. nr. 9cn Holsted By, Herlufsholm, der mod øst grænser op til matr. nr. 5b Holsted By, Herlufsholm, hvor arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet ønskes placeret. I skellet mellem de to matrikler går grænsen mellem landzone og byzone, hvortil matr. nr. 5b er beliggende i landzonen.

Projektområdet er beliggende inden for bygrænsen, i den nordlige del af Næstved By, hvor der pt foregår byudvikling, men i det åbne land.



Figur 2: Byggeprojektets placering fremhævet med rød. Rundt om byggeprojektet placeres arbejdsarealet, hvor noget af arealet mod øst ligger i landzonen.



Figur 3: Samlet fast ejendom for adressen Skovalle 17, 4700 Næstved, hvor arbejdsarealet og mulddepotet vil være beliggende.

Plangrundlag

I kommuneplanen er matr. nr. 5b udlagt som boligområde. Arealet er desuden omfattet af rammelokalplanen 083, Næstved, for udviklingen af Stenlængegård. Formålet med rammelokalplanen jf. planens § 1, er blandt andet at danne grundlag for fremtidige byggeretsgivende lokalplaner. Rammelokalplanen overfører ikke arealet til byzone, da dette gøres ved byggeretsgivende lokalplaner.

Af rammelokalplanens § 3.1 fremgår det, at indtil der ligger byggeretsgivende lokalplan, skal arealerne kun anvendes til landbrug, rekreative formål og natur.

Der er d. 15. september meddelt dispensation fra rammelokalplan 083 til arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet. Dispensationen er meddelt på baggrund af at der er tale om en midlertidige løsning, uden permanent ændring og påvirkning af området, uden væsentlige generet for området beboere og brugere, samt da der er behov for det ansøgte, for at kunne gennemføre byggearbejdet.

Kulturarv

Vi har orienteret Museum Sydøstdanmark om arbejdsarealet og bedt om eventuelle bemærkninger til det, da Museum Sydøstdanmark har foretaget arkæologisk udgravning forud for *lokalplan 83.1 Stenlængegård* og anlægsarbejder i det lokalplanlagte område i 2021 og 2023. Museet oplyser, at arealet for arbejdsareal, kørearealet og mulddepot indgik i



forundersøgelsen for KNV01111, og blev frigivet til anlægsarbejde herefter. Dermed er der ikke noget arkæologisk til hinder for anlæggelse af den midlertidige foranstaltninger. De bemærkes dog, at forundersøgelsen kun berører en mindre del af det nordvestlige hjørne af matr. nr. 5b, og at resten af matriklen ikke er forundersøgt.

Skulle der ved anlægsarbejdet alligevel forekomme arkæologiske levn som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønte skal arbejdet straks standses og det ansvarlige museum orienteres. Se i øvrigt under afsnittet "Andre forhold du skal være opmærksom på".

Natura 2000-områder

Vi kan ikke give tilladelse til det ansøgte, hvis det kan påvirke et Natura 2000-område negativt. Det nærmeste Natura 2000-område er nr. N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, habitatområde H146. N163 ligger ca. 1,7 km vest for det ansøgte. På baggrund af foranstaltningernes begrænsede, midlertidige og lokale karakter er det vores vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder negativt.

Beskyttede naturområde

Ca. 50 m sydøst for matr. nr. 9cn er en sø, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke uden tilladelse fra kommunen afledes vand fra byggeprojektet til søen, da dette kan medføre en tilstandsændring af søen og påvirkning af bilag IV-arter.

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 registreret fund af springfrø og stor vandsalamander i de nærliggende søer.

Springfrø er fundet i søen ca. 120 m nord for området. Arten yngler i vandhuller, som både kan være lavvandede og dybvandede vandhuller, som f.eks. mergelgrave. Arten raster ofte langt væk fra ynglevandhullet, og gerne i lysåbne arealer i løvskov, skovbryn, græsmarker og i haver.

Stor vandsalamander er både fundet i den nordlige sø, samt i søen ca. 50 m sydøst for det ansøgte. Arten yngler i mindre lysåbne fiskefrie vandhuller



med rig undervandsvegetation. Stor vandsalamander bliver i vandhullerne i lang tid og raster derefter i nærliggende naturområder, skove og haver.

Begge af de ovenstående arter er i stor grad tilknyttet vandhuller. Det er vigtigt, at der ikke afledes vand fra byggepladsen til de nærliggende søer syd for, da dette ellers vil kunne påvirke arterne negativt. Når dette overholdes, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke arternes yngle- og rasteområder negativt.

Der er mulig forekomst af markfirben i området. Dette skyldes, at der langs jernbanen ca. 270 m nordvest for det ansøgte er fundet markfirben, samt at jordbunden består af lerblandet sandjord, som er en af de jordbundstyper arten foretrækker. Markfirbens yngle- og rasteområder er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Herudover foretrækker de også linjeformede terrænelementer såsom vejrabatter, skovbryn, jernbanetraceer, levende hegn, stengærder og lignende. Området hvor der ønskes etableret arbejdsareal, køreareal og mulddepot består af tidligere markjord, hvor opdyrkningen stoppede i 2023. Det er derfor vores vurdering, at området ikke endnu indeholder egnede yngle- og rasteområder for markfirben.

Vi vil gøre opmærksom på, at jordvolden (mulddepotet) kan blive et egnet yngle- og rasteområde for markfirben i området. Ved projektets afslutning og når jorddepotet skal fjernes igen, er det derfor vigtigt, at entreprenøren er opmærksom på eventuel aktivitet af markfirben og orienterer naturafdelingen i Næstved Kommune, hvis dette er tilfældet.

Derudover er der mulig forekomst af flagermus og spidssnudet frø, da disse som udgangspunkt kan forekomme i hele kommunen.

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/nedrides bygninger eller sker forringelse af ledelinjer i landskabet, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke flagermus' yngle- og rasteområder negativt.

Spidssnudet frø yngler i vandhuller og vådområder og raster forholdsvis tæt på yngleområdet i fugtige naturområder. Det er derfor muligt at de kan findes i de omkringliggende søer. Så længe der ikke afledes vand fra byggepladsen til søen i syd, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke artens yngle- og rasteområder negativt.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 400 meter fra den nærmeste målsatte vandforekomst, nærmere angivet vandløbet "Ellebæk".

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 Ellebæk, da arbejdsarealet, kørearealet og mulddepotet ikke vil udgøre et befæstet areal.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at foranstaltningerne ikke vil forringe tilstanden af vandløbet/søen/kystvandet væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare/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.

Arealer ligger ikke inden for sårbare grundvandsdannende områder, indvindingsoplande, boringsnære beskyttelsesområder eller drikkevandsboringer, og der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da der er tale om et mindre og midlertidigt areal med stor afstand til bebyggelse, de omkringliggende naboejendomme tilhører Næstved Kommune og da nærmeste øvrige nabo er beliggende 200 meter syd for arealet. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- De ansøgte midlertidige foranstaltninger er i overensstemmelse med planlægning om udvikling af området til boligformål, da arealerne muliggør opførelse af boliger.
- Der er meddelt dispensation til rammelokalplan 083 for de midlertidige foranstaltninger.
- Foranstaltningerne er af midlertidig og begrænset karakter, og arealerne reetableres efter anvendelse og senest d. 31. december 2027.
- Foranstaltningerne vil ikke medføre væsentlige gener for naboer.
- Anvendelse af arealet til arbejdsareal, køreareal og mulddepot strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, 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.

Du kan som ejer eller bygherre få en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark om eventuelle fortidsfund, før du graver. Hvis du spørger, før du graver, får du de bedste muligheder for at undgå at måtte standse anlægsarbejdet og udgifter til arkæologisk undersøgelse.

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 Nævneshuset: 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 21. oktober 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

Victoria Oline Skovbo Carlsen

Miljøvurderings- og landzonesagsbehandler

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Lodsejer

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

Natur, Næstved Kommune natur@naestved.dk

Byggesag, Næstved Kommune byggesag@naestved.dk