



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

Landzonetilladelse til at opføre en voliere på Ølsevej 3, 4171 Glumsø

Kære ansøger

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

Dato
11.05.2026

Sagsnr.
26-007305

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@naestved.dk

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til at opføre en 60 m² stor voliere til fire dagaktive ugler på matr.nr. 4d Sandby By, Sandby beliggende på Ølsevej 3, 4171 Glumsø.

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 9. juni 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.byggomiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi volieren ligger indenfor ejendommens afgrænsede have og ikke opleves som fritliggende, og det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen ikke overstiger 150 m².

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 12. maj 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 Ølsevej 3, 4171 Glumsø 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 søgt om landzonetilladelse til at opføre en 60 m² stor voliere til ugler på matr.nr. 4d Sandby By, Sandby beliggende på Ølsevej 3, 4171 Glumsø.

Volieren får en længde på 10 meter og en bredde på 6 meter, i alt 60 m². Facadehøjden bliver henholdsvis 2,2 meter mod nord og 2,4 meter mod syd. Bygningen får en samlet højde inklusiv taget på ca. 3,2 meter.

Bygningen opføres af træ og volierenet og med tag af eternit.

Volieren er beregnet til fire ugler. Størrelsen på volieren er afledt af de tyske retningslinier for rovfugle af hensyn til dyrevelfærden, da der ikke findes nogle danske retningslinier.

Du har i forbindelse med ansøgningen været rundt hos naboerne for at lytte til deres bekymringer og fortælle om dyreholdet.

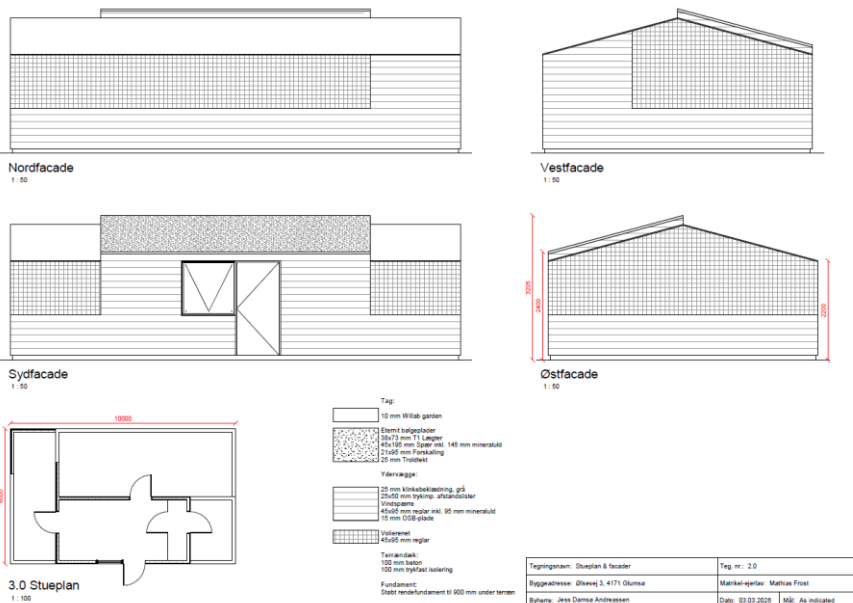
Du oplyser, at de ugler du har, er dagflyvere og tuder ikke. Rotter og mus er mad for ugleerne, så de holder sig væk. Ugler lugter ikke, og foder, som ikke bliver spist i løbet af aftenen og natten, bliver fjernet. Der er ikke støj fra volieren, da ugleerne er meget dovne og ikke flyver rundt på må og få.

Du oplyser endvidere, at ugleerne er en hobby. I har haft ugler i et parcelhuskvarter i Benløse i 5 år uden problemer for og med naboerne.

Situationsplan, plan- og facadetegninger ses nedenfor.



Situationsplan med volieren indtegnet øverst til venstre på matriklen. Efterfølgende aftale med nabo betyder, at volieren flyttes ca. 5,5 meter fra skel. Fra ansøgningsmaterialet.



Facade- og plantegninger af den ansøgte voliere. Fra ansøgningsmaterialet.

Placering

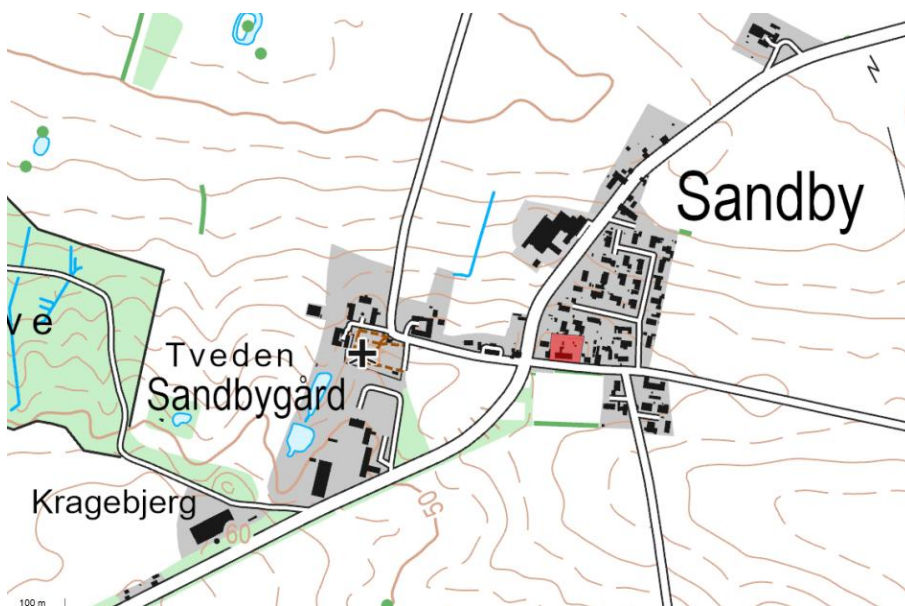
Ejendommen Ølsevej 3, 4171 Glumsø er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus på en 2.150 m² stor grund, der er beliggende i landzone i Sandby.



Der er på ejendommen jf. BBR foruden boligen registreret et udhus fra 1940 på 48 m² (bygning 2) og to drivhuse hver på 10 m² (bygning 3 og 4). Desuden ses af luftfoto et uregistreret udhus på ca. 20 m². I alt er der allerede eksisterende sekundær bebyggelse på ca. 88 m² på ejendommen.

Ølsevej 3, 4171 Glumsø ligger i landzone ca. 3,8 km nordøst for Glumsø og ca. 13,5 km nord for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Ølsevej 3, 4171 Glumsø ligger i Sandby, der ligger i landzone ca. 3,8 km nordøst for Glumsø og ca. 13,5 km nord for Næstved. Ejendommen er vist med rød polygon.

Plangrundlag

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

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 21. Sandby og Sandbygård. Herregård og landsby. Sandby ligger på det skrånende, nordvendte terræn overfor Susådalen. Den gamle landevej, Sandbyvej, danner i dag skellet mellem den ældre landsby og den nyere bydel i øst. Bygaden, Ølsevej, løber øst-vestligt på lands ad skråningen og har i den østlige bydel karakter af en lille bygade, men den vestlige del har landsbypræg. Syd for Sandby, på et moræneplateau, ligger Sandbygård. Herregården nævnes første gang i de



skriftlige kilder omkring 1305. Sandby er sårbart overfor funktionstømning, forfald og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

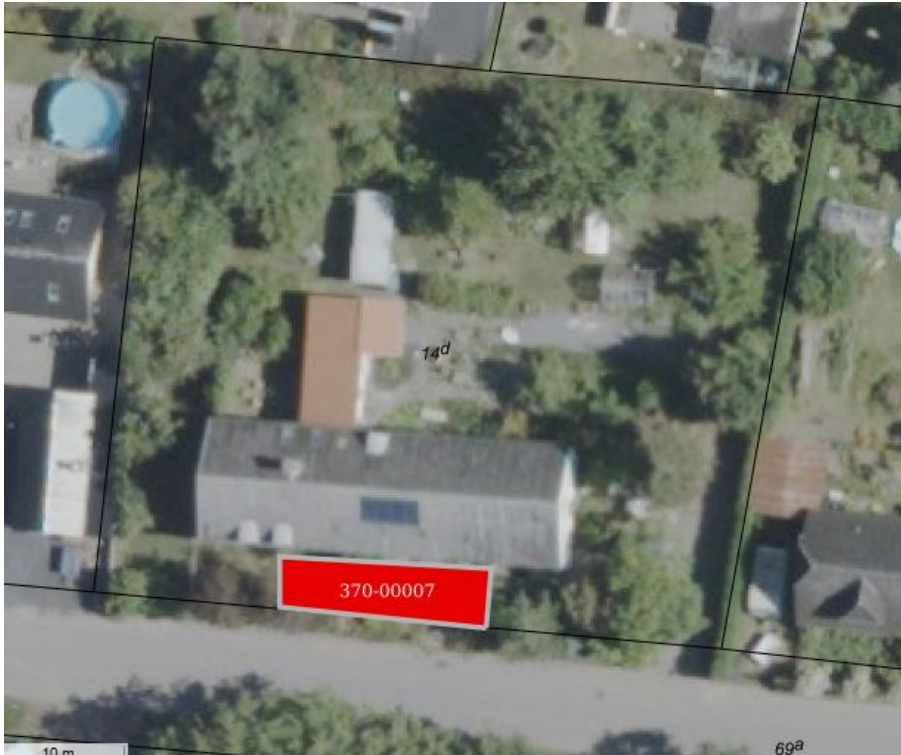
Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som kulturarvsareal sted- og lokalitetsnr. 050709-19. Kulturarvsarealer er ikke fredede, men kan rumme fredede fortidsminder. Jordarbejde kan medføre betydelige omkostninger til arkæologiske udgravninger.

Ved Sandby Kirke er der fundet 3 runesten Selve kirken er romansk. I forbindelse med dybdepløjning forud for læhegn mellem Sandbygård og kirken fandtes spredte bopladsspor, som dateres til vikingetid eller ældre middelalder. Fra området nord for kirken og syd for gården kendes detektorfund af middelaldermønter. Sandby har formodentlig bebyggelseskontinuitet fra vikingetid til nutid med stormandsgård og tilhørende kirke.

På selve ejendommen, Ølsevej 3, 4171 Glumsø, er der ikke tidligere gjort arkæologiske fund. Hvis du i forbindelse med opførelsen af volieren finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal du altid standse arbejdet og give museet besked. Museet kan kontaktes pr. mail på sagsbehandling@museerne.dk. Se i øvrigt under afsnittet Andre forhold, du skal være opmærksom på nedenfor.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Kirkeomgivelser – fjernvirkning omkring Sandby Kirke. Formålet med udpegningen er, at sikre oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.

Der er på ejendommen registreret et areal der er "V2-kortlagt" i forhold til jordforurening mellem boligen og vejen. Vidensniveau 2 betyder, at der er dokumentation for en forurening. Volieren ønskes opført bag bolig og vanskeliggør ikke en eventuelt senere oprensning. Se nedenstående luftfoto.



Luffoto 2025 med markering af det areal på ejendommen ud mod Ølsevej, hvor der er registreret jordforurening på vidensniveau efter jordforureningsloven. Forureningen dækker ikke det område, hvor volieren ønskes opført.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger grundet volierens placering i ejendommens have og ikke nær det jordforurenede areal samt ikke opleves som fritliggende.

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. 1,2 km sydvest for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det volieren grundet afstanden, volierens størrelse og beliggenheden i landsbyen, Sandby, 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-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.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Det nærmeste vandhul eller sø er byens gadekær, som ligger ca. 50 meter fra det ansøgte. Volieren ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnlige og mellem gadekæret og haven er der et vejareal. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I området ved Ølsevej 3, 4171 Glumsø er der mulig forekomst af flagermus og markfirben. Der er mulig forekomst af markfirben på arealet, da jorden her er klassificeret som lerblandet sandjord, som er en af de jordbundstyper arten foretrækker. Kendetegnende for markfirbens yngle- og rasteområder er, at de indeholder solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser.

Volieren opføres i haven af huset og området er omgivet af dyrkede landbrugsjorder, hvor der ikke er gunstige yngle- eller leveforhold for markfirben. Herudover er der ikke registreret fund af arten i området. Derfor er det vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes negativt af etableringen.

Der er ikke registreret flagermus i området, men det er sandsynligt, at de er i området. Generelt for flagermus gælder det, at fældning af hule gamle træer, nedrivning/ombygning af bygninger og nedlæggelse/forringelse af ledelinjer i landskabet kan påvirke flagermusene. Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger, men derimod opføres en ny bygning, er det vores vurdering, at flagermus ikke vil påvirkes negativt af projektet.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 350 meter fra den nærmeste § 3 beskyttede sø samt ca. 1,3 km fra det nærmeste målsatte vandløb, Suså.

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 Suså.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelse af volieren grundet afstanden og projektets karakter ikke vil forringe tilstanden af Suså



eller andet målsat overfladevand – 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.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelsen af volieren 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 opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til et énfamiliehus og under forudsætning af, at der hermed ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.

Naboorientering

I den afholdte naboorientering har vi modtaget følgende bemærkninger:

- Der udtrykkes bekymring for volierens størrelse. Især om bygningens højde på op til 3,2 meter vil opleves som en markant konstruktion, da den vil ligge tæt på skel.
- Der udtrykkes bekymring for støjgener særligt i aften- og nattetimerne, men også i forårs- og sommerperioden, hvor naboerne opholder sig meget udendørs.
- Der udtrykkes bekymring for om dyreholdet og foder vil tiltrække skadedyr og skabe lugtgener:
- Placeringen på grunden, tæt på naboskel øger risikoen for væsentlige gener for omkringliggende ejendomme.

Volieren bliver bygget i baghaven, så den er mindst mulig til gene for naboerne. Der er efterfølgende indgået en aftale nærmeste nabo om at flytte volieren 5,5 meter fra matrikelskel. Det meste af volieren bliver dækket af en meget stor syren, der kommer til at stå mellem volieren og hækken.

Ansøger har i forbindelse med ansøgningen oplyst, at uglerne er dagflyvere og ikke tuder om natten. Rotter og mus er mad for uglerne, så de holder sig væk. Ugler lugter ikke og foder, der ikke bliver spist i løbet af aftenen og natten, vil blive fjernet for at undgå lugtgener. Der er ikke støj fra volieren, da uglerne er meget dovne og ikke flyver rundt på må og få.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- opførelse af volieren i tilknytning til beboelsen og de øvrige bygninger på ejendommen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- de samlede sekundære småbygninger vil med garagen og redskabsrum ikke overstige 150 m², og dermed ligger det ansøgte inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- ugerne er et hobbydyrehold og består af dagflyvere, som ikke vil støje og genere naboer.
- da volieren er placeret i tilknytning til eksisterende bolig og ligger i afgrænset have, har det ansøgte ikke væsentlig indvirkning på de landskabelige, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske og naturmæssige værdier, som byrådet skal varetage.
- ansøger er kommet med fyldestgørende svar på bekymrede henvendelser, som er indkommet i forbindelse med naboorienteringen - og har tilpasset projektet for at skabe ekstra tryghed.

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 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 9. juni 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

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Naboer der har indsendt bemærkninger

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