

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**  
15.09.2026

**Sagsnr.**  
26-001421

**Sagsbehandler**  
Sibothini Sithamparanathan

**Direkte telefon**  
5588 6056

**Mail**  
sibsit@naestved.dk

## **Landzonetilladelse til udskiftning af et énfamiliehus på Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard.**

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 opførelse af et 60 m<sup>2</sup> stort énfamiliehus på Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard, matr.nr. 2u, Sørup By, Toksværd.

Huset opføres jf. tegningsmateriale vist herunder med samme placering som det oprindelige hus og erstatter det oprindelige 93 m<sup>2</sup> store énfamiliehus fra 1802, der nedrives.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Hvis der er tegn på flagermus, må nedrivninger først ske, når en flagermuskyndig person har sikret, at der ikke er flagermus i bygningerne. Se mere under afsnittet Bilag IV-arter.
- Udslusning af flagermus kan ske fra slutningen af august til starten af september. Alternativt kan udslusning allerede ske i begyndelsen af maj, da flagermusene er mest aktive og flyvedygtige i disse perioder.

### **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 13. 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.

Tilladelsen skal være udnyttet indenfor 5 år fra offentliggørelsen.



## Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi énfamiliehuset erstatter en utidssvarende bolig på ejendommen. Den nye bolig opføres indenfor det hidtidige bebyggelsesareal, og bygningen anvendes fortsat som helårsbeboelse.

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> den 15. 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 Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard 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.

Ansøger har fået nedrivningstilladelse til den eksisterende boligenhed den 16. oktober 2025. Fra tilladelsen er trådt i kraft, skal nedrivningen ske indenfor et år, derefter bortfalder tilladelsen.

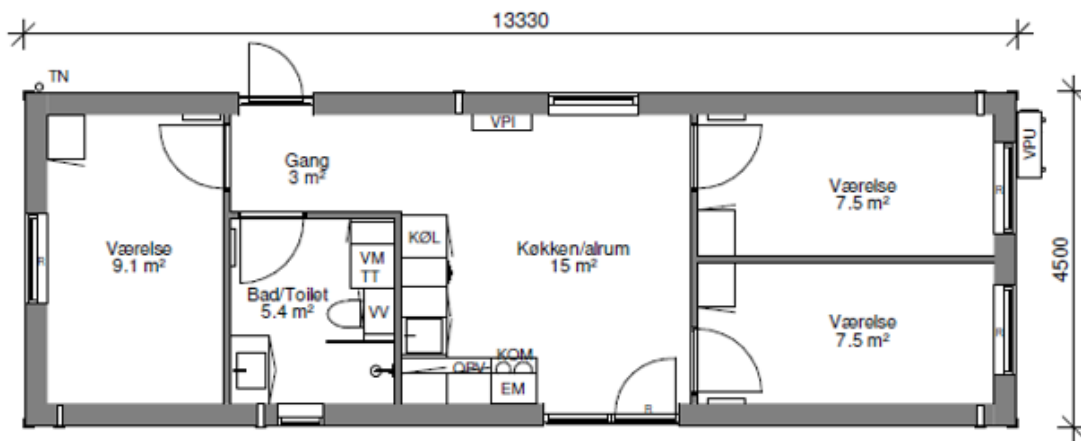
## Ansøgningen

Du har søgt om landzonetilladelse til genopførelse af et fritliggende énfamiliehus på ejendommen på Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard, matr.nr. 2u, Sørup By, Toksværd.

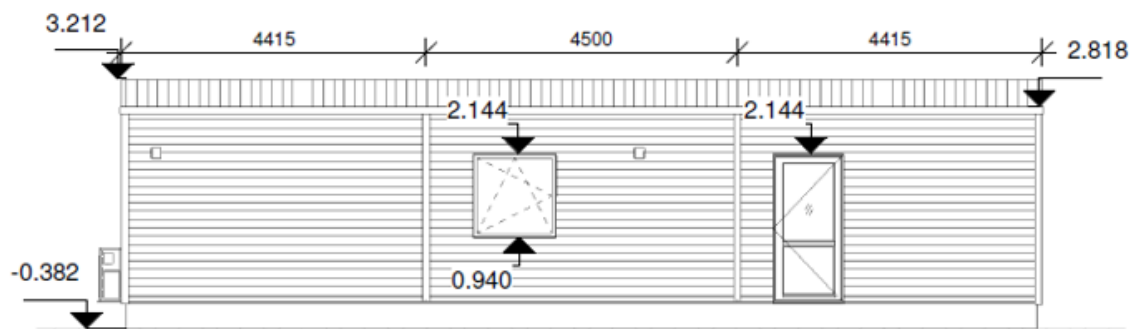
Det nye hus opføres som en bolig pavillon, med et samlet bebygget areal på 60 m<sup>2</sup>. Bygningen har kvalitet som helårsbeboelse, i det bygningsvæggene monteres med sort træbeklædning og har en isolering på 240 mm. Døre og vinduer er af hvid plastik med termoruder og taget opføres med sort stål. Huset indrettes med tre værelser, køkkenalrum og bad/toilet jf. nedenstående plantegning.

Det ansøgte erstatter den eksisterende bolig opført i 1802. Den eksisterende helårsbolig er 93 m<sup>2</sup> stor og er opført med betonsten og bindingsværk

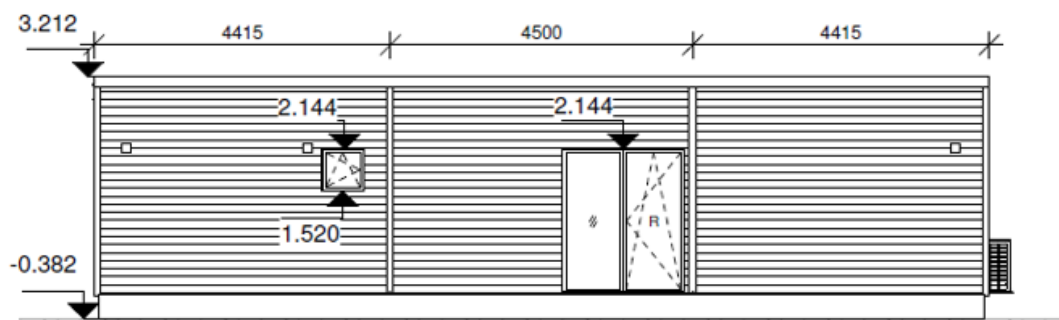
Den nye bolig bliver arealmæssig mindre end den nuværende bolig, men bygningsanvendelsen og placeringen af boligen forbliver det samme.



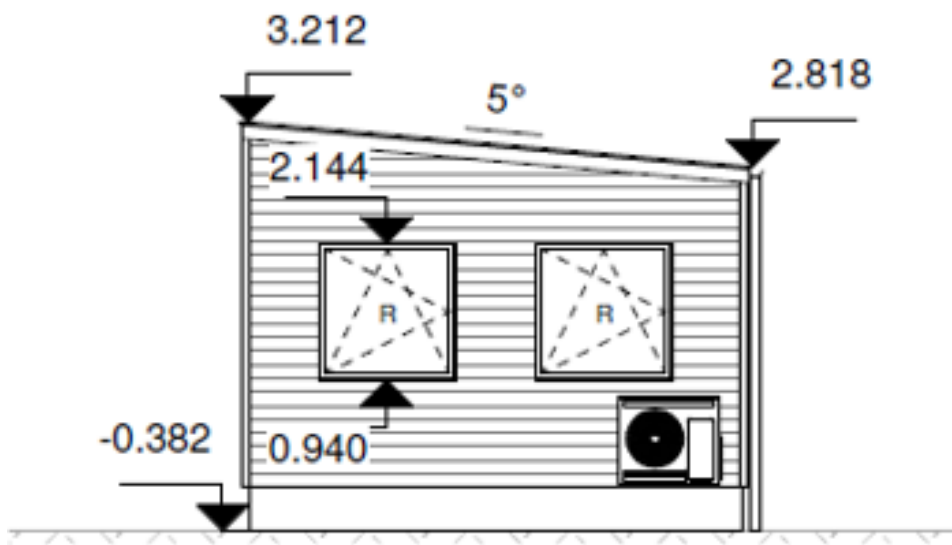
Plantegning af énfamiliehusets indretning. Fra ansøgningsmaterialet.



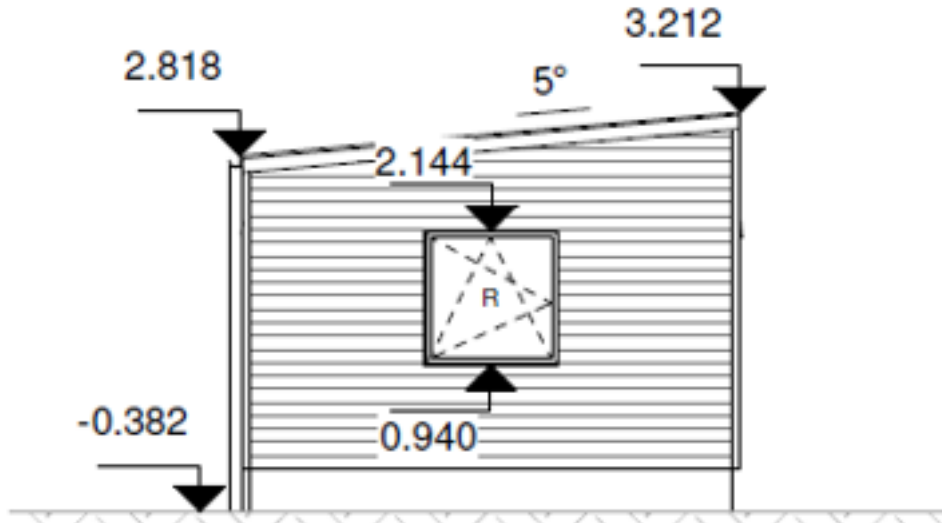
Facadetegning af énfamiliehuset, set fra nord. Fra ansøgningsmaterialet.



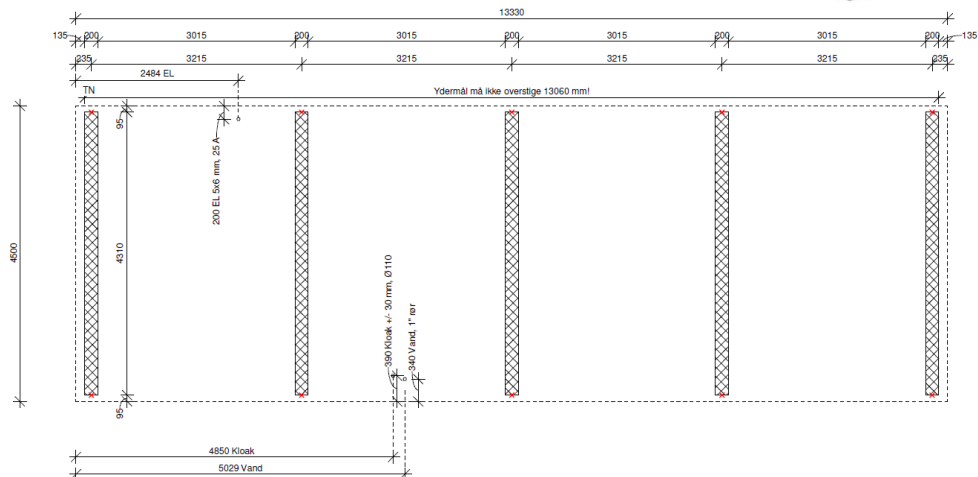
Facadetegning af énfamiliehuset, set fra syd. Fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning af énfamiliehuset, set fra øst. Fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegning af énfamiliehuset, set fra vest. Fra ansøgningsmaterialet.



#### Signaturforklaring:

- Minimum 200 mm armeret stribefundament
- Pavillon ydermål
- Trækbånd 2,0x40 mm nedstøbt min. 250 mm med krog i fundament og afsluttes 300 mm over færdig fundament.
- TN Taggedløb

#### Note:

Afsætning skal ske ved landinspektør.  
Overkant fundament skal afsluttes 100 mm over eksisterende fundament.  
Stribefundament støbes jf. geoteknisk rapport, dog mindst til 1,2 m under terræn.  
Der skal foretages kontrol af udgravninger.  
Armering jf. ingeniør/geoteknisk rapport.

Fundamentsplan af énfamiliehuset. Fra ansøgningsmaterialet.



Skråfoto af det oprindelige énfamiliehus. Fra ansøgningsmaterialet.

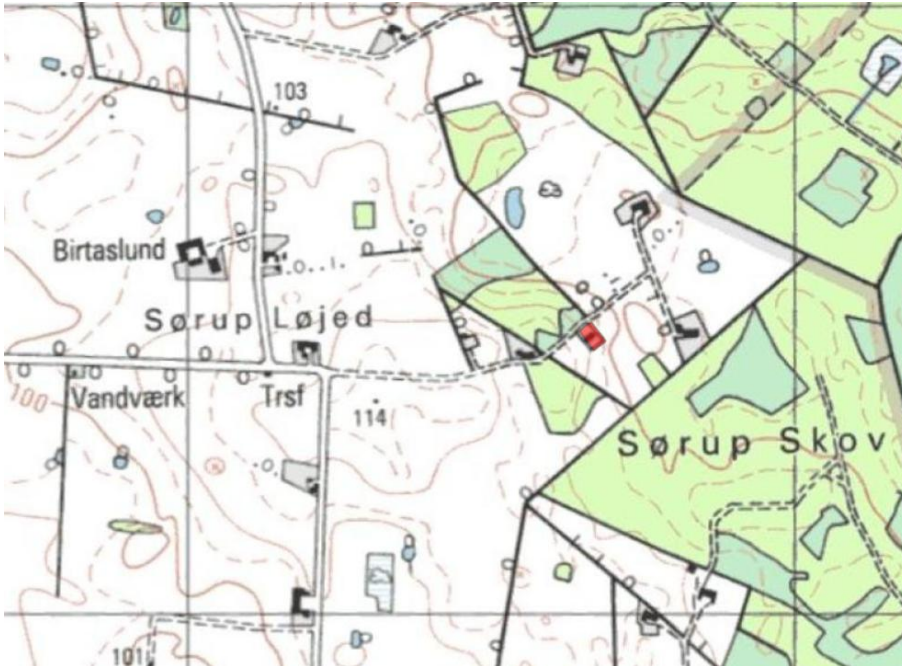
### Placering

På ejendommen er jf. BBR registreret et fritliggende énfamiliehus på en 947 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

Den eksisterende bygning på ejendommen er ca. 93 m<sup>2</sup> og opført i 1802.

Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard, ligger i landzone ca. 1,85 km nordøst fra Dysted og ca. 7,1 km nordvest fra Næstved

Det ansøgttes placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



*Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard, ligger i landzone ca. 1,85 km nordøst fra Dysted og ca. 7,1 km nordvest fra Næstved. Ejendommen er markeret med en rød polygon.*

### Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter

Det ansøgte er placeret ca. 90 meter nord for Sørup Skov, der er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17, Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Efter kommunens landskabskarakteranalyse er delområdet Everdrup og Størlinge, som ejendommen er beliggende i, et højtbeliggende landskab med storbakket/bølget til småbakket terræn, som er karaktergivende for området. I den nordlige del er landskabet åbent og relativt robust over for mindre ændringer, såsom ny bebyggelse.

Landskabsanalysen karakteriserer bebyggelsen i området som husklynger, der generelt er løse i sin struktur. Konkret vurderet er områdets boliger og bebyggelse præget af variation i udformningen af bygningskroppe og tage, og der ses ikke en gennemgående arkitektonisk stil eller træk, som bør søges bevaret.

Kommunen vurderer derfor ikke, at opførelse af det ansøgte fritliggende énfamiliehus bryder væsentligt med den eksisterende byggeskik og arkitektur i området, og sammenholdt med at huset placeres indenfor hidtidige bebyggelsesarealer vurderes ansøgte heller ikke at have væsentlig indflydelse på de stedlige landskabelige og kulturhistoriske værdier.



### Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 4,2 km nordvest for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at opførelsen af det nye énfamiliehus grundet afstand og placering på samme sted som det oprindelige hus 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 modulhuset kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge bilag IV-planterarter, 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.

Der er mulige forekomster af flagermus i hele Næstved Kommune. Kommunen har dog ingen konkrete fund af flagermus i tilknytning til din ejendom.

Flagermus er fredede og beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV. Derfor må arterne og deres levesteder ikke beskadiges. Flagermus opholder sig og yngler i hulrum i bygninger og træer, og der er således en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i bygningerne.

Da byggeriet er beliggende mere end 100 meter fra registreret fund af flagermus, så vurderes det umiddelbart, at der ikke er en påvirkning af yngle- og rasteområder for flagermus.

Men hvis du i forbindelse med byggearbejdet opdager tegn på flagermus, skal du straks stoppe arbejdet. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for nedrivningen udsluses for at sikre, at de ikke tager skade.

Tegn på forekomst af flagermus kan fx være puslen fra mure og lofter særligt i skumringen. Der kan også være forekomst af ekskrementer. Ekskrementerne ligner muselort, men er løsere og glinsende, da flagermusen spiser større mængder af insekter. Flagermus gnaver ikke i isoleringen som rotter og mus gør det, men de kan godt lide at holde varmen ved at opholde sig i isoleringen.



Naturstyrelsens vildtkonsulenter rådgiver om udslusning af flagermus fra huse og kan vejlede i konstruktion af den model af sluse, der kan bruges i det enkelte tilfælde. Naturstyrelsens vildtkonsulenter skal kontaktes forud for udslusningen. En evt. udslusning kan ske fra slutningen af august til starten af september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige. Alternativt kan udslusningen ske i begyndelse af maj inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at modulhuset 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. Da det ansøgte etableres på et hidtil bebygget areal eller klippet græsareal, vurderes projektet ikke at påvirke markfirbens levesteder.

På Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard er der ikke gjort fund af bilag IV-arter, men der er mulig forekomst af hasselmus i området, da arten er fundet i den sydlige del af Denderup Vænge, samt i Sørup Skov. Området bliver årligt undersøgt for reder af Hasselmus af Næstved og Faxe kommuner, og der er ikke fundet forekomster af arten i området omkring Sørup Skovvej 2, 4684 Holmegaard.

Hasselmusens levesteder er skovområder med blandet løvskovsbevoksning og rig kratvegetation. Arten lever næsten udelukkende i områder med krat, hvor de kan undgå at skulle bevæge sig ned på jorden. Derudover kan randområder til skove, i form af levende hegn, skovbryn, bevoksede småbiotoper, frugthaver og plantager også være yngle- og rasteområder for arten.

Fordi den ansøgte nedrivning og nyopførelse udføres i den åbne del af grunden uden at der fjernes kratvegetation, som er egnede levesteder for hasselmus, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke hasselmus negativt.



### Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 564 m fra det nærmeste målsatte vandløb T.T.Brødebæk. Mens den nærmeste sø og kystvande ligger hhv.

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til T.T.Brødebæk, Blødemade Sø og Fakse Bugt.

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

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis énfamiliehuset kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området og projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at det nye énfamiliehus 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 udskiftning af utidssvarende boliger, ved nedrivning og genopførelse, medmindre boligen er så forfalden, at den har karakter af en ruin.

### Naboorientering

Vi har vurderet, at det nye énfamiliehus er af underordnet betydning for naboer, fordi énfamiliehuset ikke bliver større end det eksisterende hus på ejendommen og ikke er synlig for naboerne. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Genopførelsen af énfamiliehuset erstatter en utidssvarende bolig på ejendommen. Den nye boligs indretning, isolering og beliggenhed lever op til kravene for helårsbeboelse.
- Udskiftningen af et helårshus med et nyt på samme placering er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, når det opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.
- Områdets boliger og bebyggelse er præget af stor variation i udformningen af bygningskroppe og tage, og der ses ikke en gennemgående arkitektonisk stil eller skik, som bør søges bevaret. Opførelse af det ansøgte fritliggende énfamiliehus bryder således ikke væsentligt med den eksisterende meget varierede bebyggelsesudformning og -kultur i området, og da huset samtidig placeres indenfor hidtidige bebyggelsesarealer, vurderes ansøgte heller ikke at have væsentlig indflydelse på de stedlige landskabelige og kulturhistoriske værdier.
- 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 13. 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

Sibothini Sithamparanathan

Landzonesagsbehandler

### **Kopi er sendt til:**

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