

Danpol Byg ApS
Havrebjergvej 16
4700 Næstved
Att.: Dhia Matti

**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
28-09-2026

Sagsnr.
26-015569

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

**Landzonetilladelse til opdeling af stuehus i to boligenheder og
afslag på etablering af yderligere 6 boligenheder på ejendommen
Blangslevvej 11, 4700 Næstved.**

Kære Dhia Matti

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 opdele det oprindelige stuehus, BBR bygning nr. 1, på ejendommen Blangslevvej 11, 4700 Næstved, matr. nr. 6a, Blangslev By, Mogenstrup, i to selvstændige 1½-plans boligenheder.

Du får imidlertid også afslag på den del af din ansøgning, der vedrører etablering af yderligere 6 boligenheder ved ombygning af ejendommens nordlænge, en overflødiggjort landbrugsdriftsbygning.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og stk. 10, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen til opdeling af stuehuset først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 28. 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.

Etablering af en ekstra boligenhed i stuehuset 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 til opdeling af stuehuset i to boligenheder, fordi det er i tråd med almindelig landzonepraksis, og du får afslag på etablering af yderligere 6 boligenheder på ejendommen, fordi vi vurderer, at denne del af projektet kræver en så væsentlig ombygning af de eksisterende bygninger, at det kan sidestilles med nybyggeri.

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 tirsdag den 29. september 2026 på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer>.

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 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, at sikre klimahensyn, at bevare natur- og landskabsværdier og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har som bygherre og ejer af ejendommen Blangslevvej 11, 4700 Næstved, søgt om landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder på ejendommen.

I en tidlig fase af projektet har du søgt om opdeling af stuehuset i to boligenheder, indretning af 3 selvstændige boligenheder i den overflødiggjorte landbrugsdriftsbygning (nordlængen) samt opførelse af et nyt, fritliggende dobbelthus i haven på ejendommen.

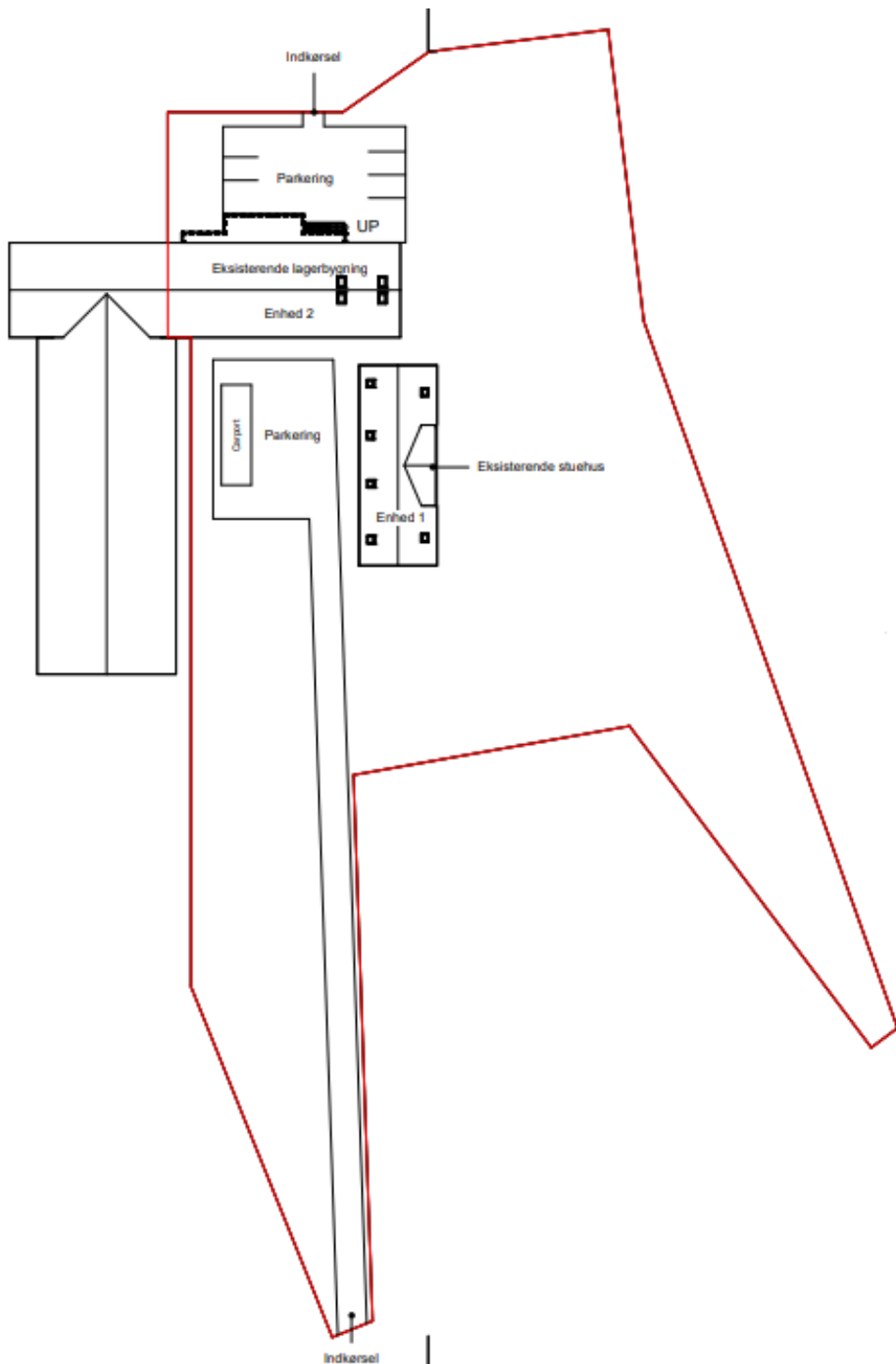
Kommunen vurderede, at et projekt med nybyggeri af boligenheder ville udløse lokalplanpligt, men kunne ikke anbefale igangsætning af en lokalplanproces, da ejendommen ikke er omfattet af en kommuneplanramme med lokalplanret til at realisere et boligprojekt.

Du blev derfor varslet et afslag på din første ansøgning og besluttede herefter at ændre projektet, så planerne om opførelse af et nyt dobbelthus i haven udgik af projektet.

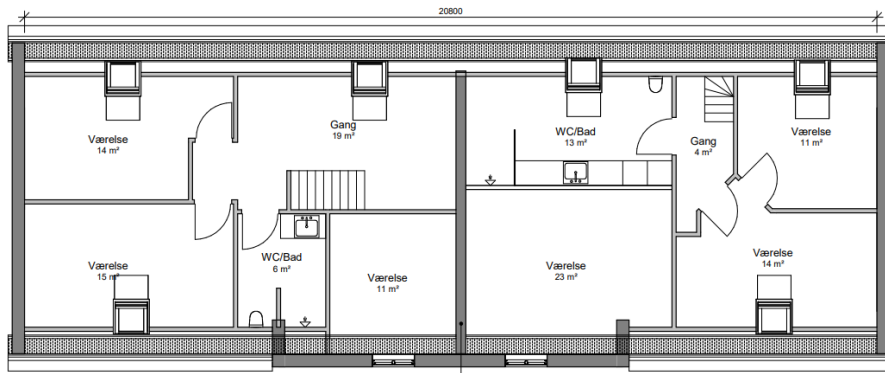
Ansøgningen om opdeling af stuehuset i to boligenheder er fastholdt, men du søger nu – i stedet for at opføre et nyt dobbelthus – om at etablere 6 boligenheder ved ombygning af den tidligere driftsbygning/nordlængen BBR bygning nr. 2.



De reviderede tegninger fra dit ansøgningsmateriale er indsat herunder:

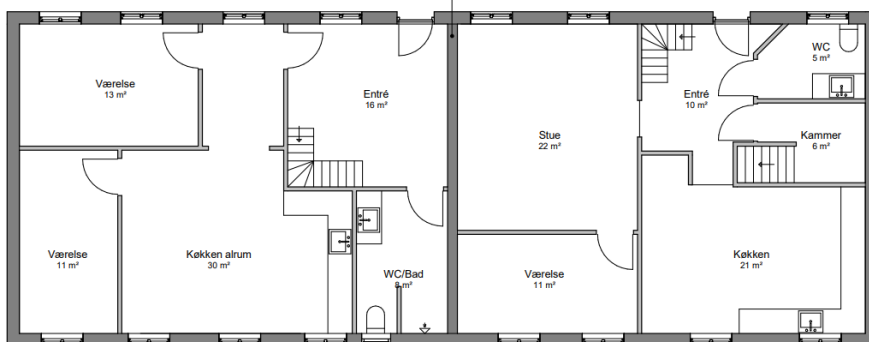


Blangslevvej 11, 4700 Næstved - Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Stuehuset, der kan opdeles i to boligenheder, ses som den nord-sydgående bygning omtrent midt i billedet. Rød streg viser matrikelskel.

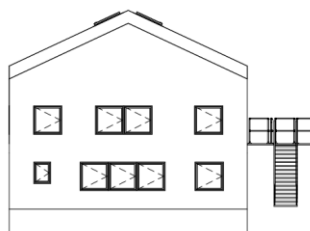
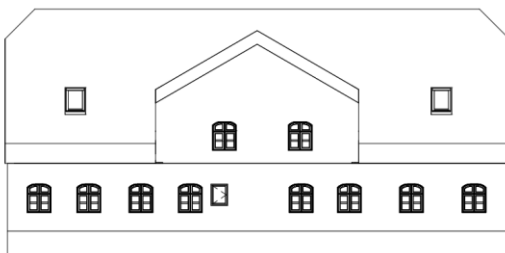


Brandsikret boligskei

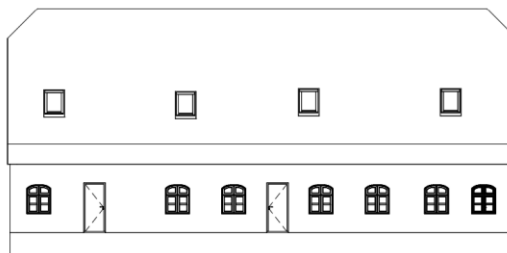
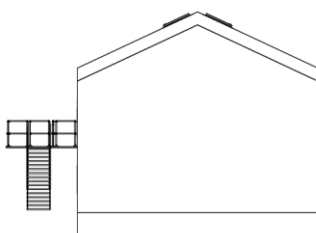
Brandsikret boligskei



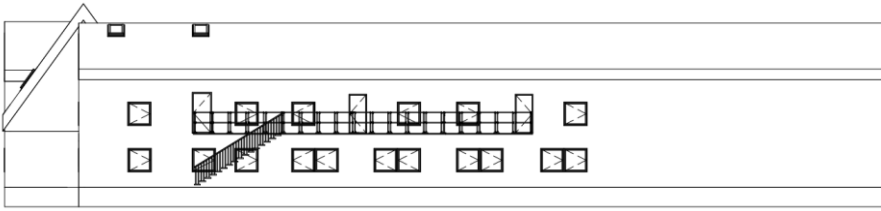
Indretning af stuehuset på Blangslevvej 11, 4700 Næstved, efter opdeling i to boligenheder jf. ansøgningsmaterialet.



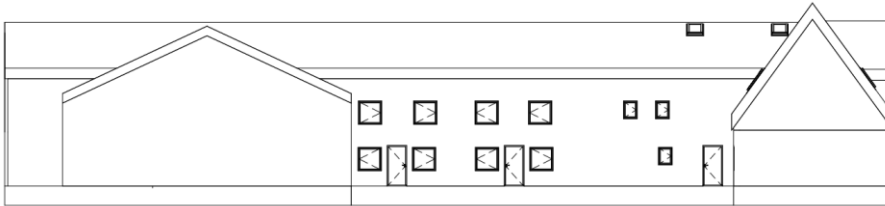
Facadetegninger af stuehus og længe set fra øst (havesiden)



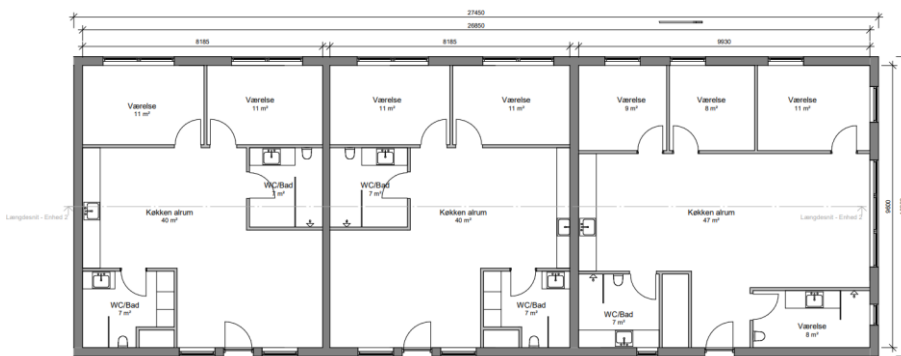
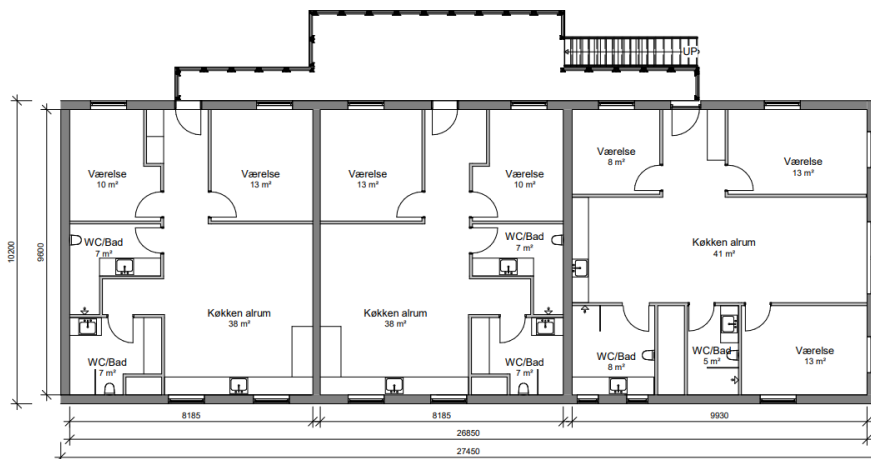
Facadetegninger af længe og stuehus set fra vest (gårdsiden)



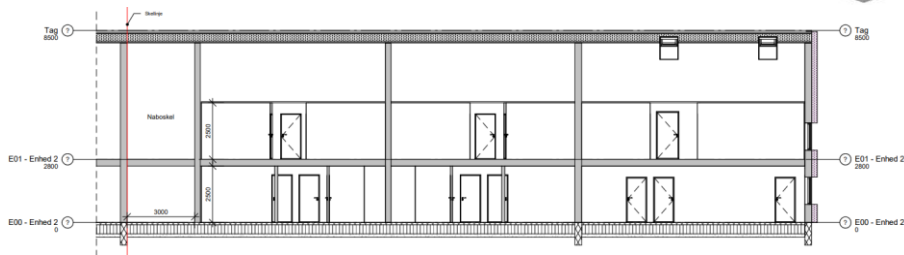
Facadetegninger set fra nord med den ombyggede længe i forgrunden og stuehuset bagved til venstre.



Facadetegninger mod syd/gårdsiden. Bemærk at længen til venstre ligger på naboejendommen. Stuehuset ses til højre.



Indretningsplan for nordlængen med 6 boligenheder jf. ansøgningsmaterialet. Stueplan nederst, den ombyggede tagetage øverst.



Ansøgningsmaterialets snittegning over ombygning af nordfløjen.

Placering og plangrundlag

Ejendommen Blangslevvej 11, 4700 Næstved, matr. nr. 6a, Blangslev By, Mogenstrup, er jf. BBR registreret som en 5.209 m² stort nedlagt landbrug, hvor jorden og hovedparten af driftsbygningerne er solgt fra.

Ejendommen ligger i landzone i landsbyen Blangslev. Der er ingen lokalplan, kommuneplanramme eller i kommuneplanen defineret landsbyafgrænsning for området.

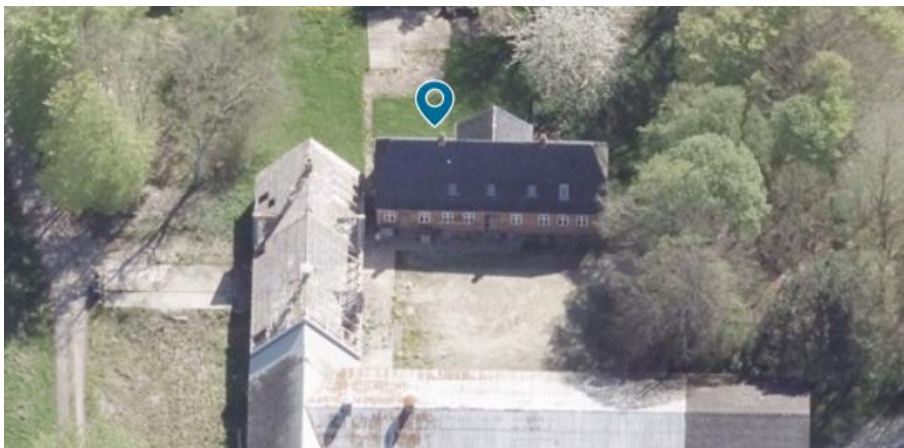
Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående luftfoto:



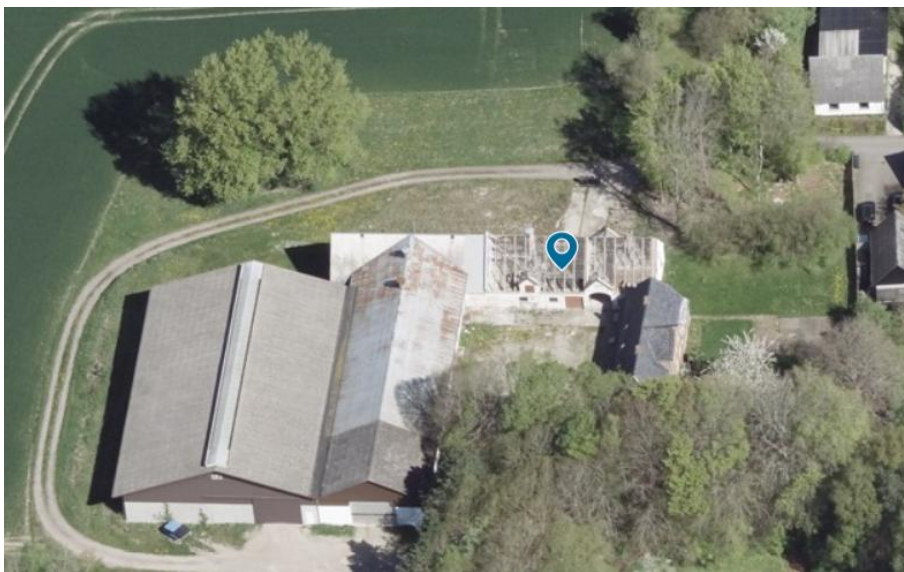
Ejendommen Blangslevvej 11, 4700 Næstved, her vist med grøn skravering, er en nedlagt landbrugsejendom, der ligger i landzone i landsbyen Blangslev.



Bygningsmassen på ejendommen udgøres af det 225 m² store, oprindelige stuehus i 1½ plan, opført i 1888 og nordfløjen, en overflødiggjort landbrugsdriftsbygning, lade opført i 1916, hvoraf 421 m² ligger på ejendommen, sammenbygget med landbrugsdriftsbygningerne på den frastykkede naboejendom.



Bygningerne på Blangslevvej 11, 4700 Næstved, set på SDFE skråfoto fra vest april 2025. Stuehuset under pointeren, nordlængen ses til venstre herfor.



Bygningerne på Blangslevvej 11, 4700 Næstved og naboejendommen, set på SDFE skråfoto fra syd april 2025. Nordfløjen under ombygning markeret med pointer, stuehuset til højre herfor.

Bygningerne på ejendommen er registreret som bevaringsværdige med en fredningsstatus på 3 og med bevaringsværdi middel på hhv. 4 for stuehuset og 5 for nordlængen.

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.



Der er ingen fredning, bygge- og beskyttelseslinjer eller beskyttet natur registreret på ejendommen.

Natura 2000

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

Ejendommen Blangslevvej 11, 4700 Næstved, ligger ca. 4,5 km nordøst for arealer omkring Dybsø Fjord, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at opdeling af stuehuset i to boligenheder ikke på nogen måde påvirker Natura 2000-området, da anvendelsen af ejendommen, der ligger i en landsby, ikke væsentligt intensiveres ved ombygningen i forhold til den tidligere anvendelse.

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 ligeledes 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.

Der fældes ikke træer i forbindelse med den ansøgte ombygning, og da den indvendige ombygning af stuehuset til to boligenheder udelukkende omfatter lokaler, der i forvejen anvendes til beboelse, så vurderes det, at tilladelsen til opdeling af stuehuset ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Loftet på nordlængen på ejendommen ville potentielt kunne være levested for flagermus. Vi har imidlertid ikke foretaget vurdering af, om ombygning af nordlængen ville kunne påvirke flagermus, da vi meddeler afslag til denne del af projektet.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Det ansøgte berører ingen vandhuller, og nærmeste vandhuller/gadekær ligger på modsatte side af stærkt trafikerede



veje i Blangslev. Det er vores vurdering, at den indvendige ombygning af stuehuset til to boligenheder ikke har en væsentlig indvirkning på padder 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. Det er dog vores vurdering, at den indvendige ombygning og ændrede anvendelse af stuehuset ikke vil have væsentlig påvirkning af markfirbens levesteder.

Vi har ikke foretaget vurdering af, om etablering af yderligere 6 boligenheder eventuelt ville kunne påvirke markfirben, da vi meddeler afslag på denne del af ansøgningen.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Blangslevvej 11, 4700 Næstved, ligger ca. 1,6 km SV for Snese Å i Blangslev Enghave, ca. 4,2 km vest for nærmeste sø med miljømål, Snese Sø, og ca. 4,9 km fra nærmeste kyst mod Dybsø Fjord mod sydvest.

Ejendommen ligger i et OSD-område med særlige drikkevandsinteresser. På adressen findes sløjfede/opgivede, private fælles vandværksboringer.

Ejendommen ligger indenfor NK-Spildevands eksisterende kloakopland og er offentligt spildevandskloakeret til Næstved Centralrenseanlæg.

Indretningen af to boligenheder i det eksisterende stuehus ændrer ikke på afledningen af overfladevandet eller på nedsivningen af vandet i området.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen derfor, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløb, søer eller kystvande – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand – og heller 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 etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil, jf. planlovens § 35, stk. 10.

Det er en forudsætning, at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.



Naboorientering

Vi har vurderet, at opdeling af stuehuset i to boligenheder er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Indretning af flere boligenheder i en bygning, der vurderes umiddelbart egnet til formålet, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at sikre klimahensyn, skabe vækst og udvikling i hele landet og samtidig hindre yderligere spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Opdeling af det bevaringsværdige stuehus i to boligenheder kan ske uden væsentlig ombygning og ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Etablering af en nordlænge med 6 nye boligenheder som ansøgt, herunder med etablering af en helt ny tagetage/1. sal med lejligheder, medfører efter vores vurdering imidlertid en så væsentlig ombygning af den tidligere port- og ladebygning, at det skal sidestilles med nybyggeri.
- Etablering af 6 nye boligenheder i to etager i Blangslev medfører efter vores vurdering en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at det udløser lokalplanpligt. Kommunen agter imidlertid ikke at igangsætte en lokalplanproces for det ansøgte projekt, da Blangslev ikke er omfattet af kommuneplanrammer, der giver mulighed for byudvikling.
- Opdeling af stuehuset i to boligenheder strider ikke imod de landskabelige, kulturhistoriske, trafikale, natur- eller miljømæssige hensyn, som byrådet også skal varetage, og det er vores vurdering, at det ansøgte ikke vil være til gene for naboer.



Nordlængen på Blangslevvej 11, 4700 Næstved, (umiddelbart over datoen) set fra nord. COWI gadefoto maj 2026.



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 og stk. 10, 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 27. 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

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder



Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-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