



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
15-06-2026

Sagsnr.
25-031304

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Lovliggørende landzonetilladelse til etablering af yderligere 2 boligenheder i eksisterende bygning på ejendommen Kohavevej 7B og 7C, 4700 Næstved

Kære Ansøger

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får lovliggørende landzonetilladelse til etablering af yderligere 2 boligenheder, indrettet i stueplan og tagetage i eksisterende, sydlige længe på ejendommen Kohavevej 7B og 7C, 4700 Næstved, matr.nr. 5a, Hyllinge By, Hyllinge, så der fremover bliver i alt 4 boligenheder på ejendommen.

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 først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 15. juli 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, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og de ekstra boligenheder kan ikke betragtes som lovlige, før du har fået den også. Du har allerede indsendt ansøgning om byggetilladelse, på www.bygogmiljoe.dk, og byggesagsbehandlingen vil således kunne genoptages når klagefristen er udløbet, hvis landzonetilladelsen ikke påklages.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får lovliggørende landzonetilladelse til de ekstra boligenheder, fordi boligenhederne er indrettet i eksisterende bygninger i landzone, som har vist sig egnede til formålet uden væsentlig (ydre) om- eller tilbygning.



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 16. juni 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

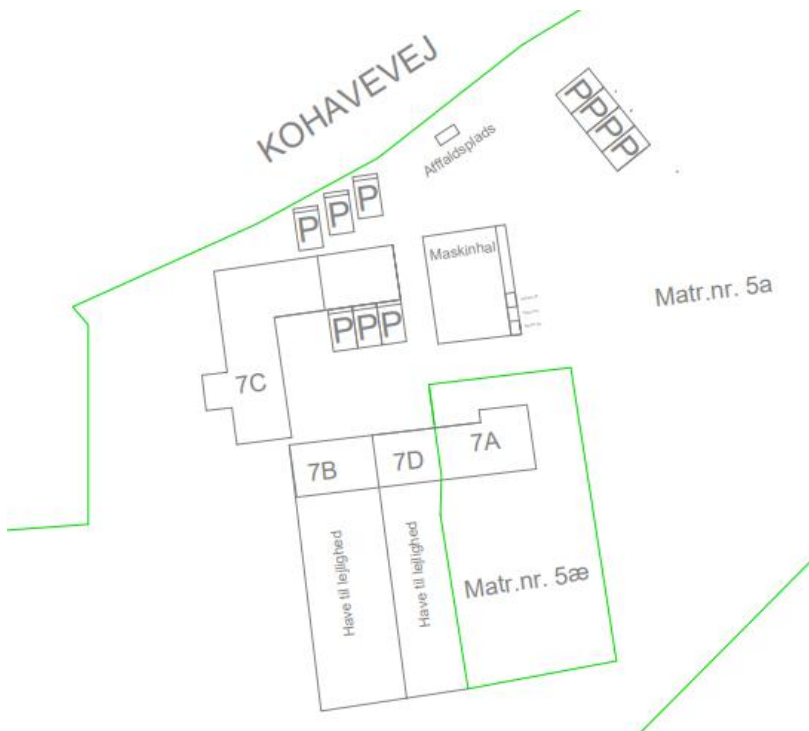
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

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 ejer af ejendommen Kohavevej 7B og 7C, 4700 Næstved søgt om lovliggørelse af yderligere 2 ekstra boligenheder, som jf. jeres ansøgning er etableret uden tilladelse allerede for ca. 15 år siden.

Situationsplan fra ansøgningsmaterialet ses herunder:

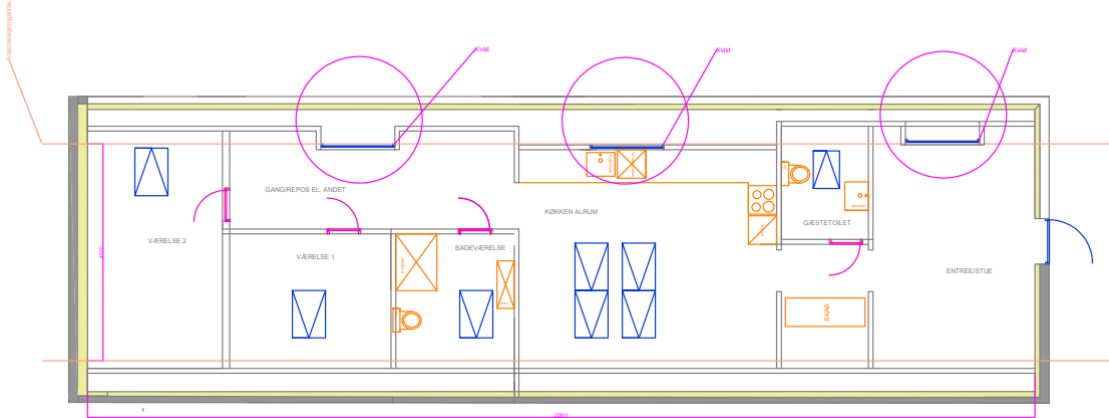


Situationsplan Kohavevej 7A (naboejendom), 7B, 7C, 7D (og 7E i tagetage), 4700 Næstved

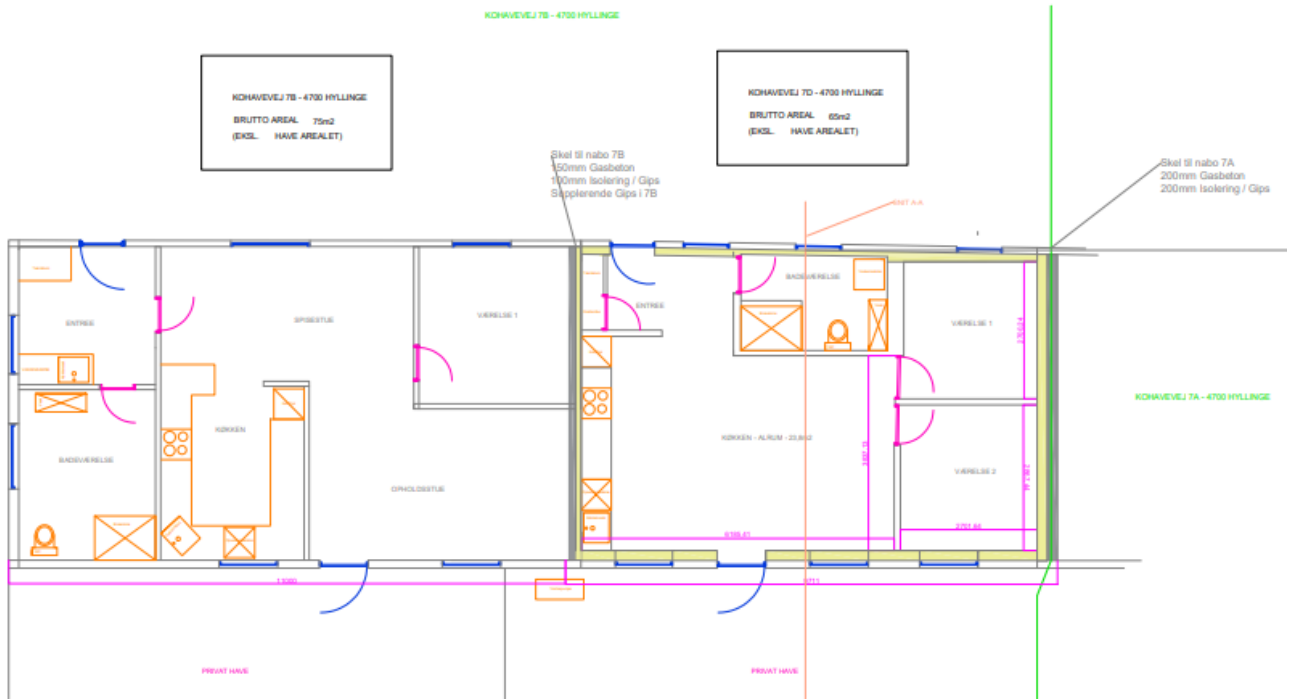


De ekstra boligenheder er indrettet ved hhv. opdeling af den eksisterende bolig, det oprindelige stuehus på Kohavevej 7B, i to selvstændige boligenheder på hhv. 75 m² og 65 m² (ny Kohavevej 7D) i stueplan i sydlængen samt ved indretning af en ekstra bolig med udvendig indgang fra gavlen ved udnyttelse af tagetagen til en lejlighed på 92 m² boligareal.

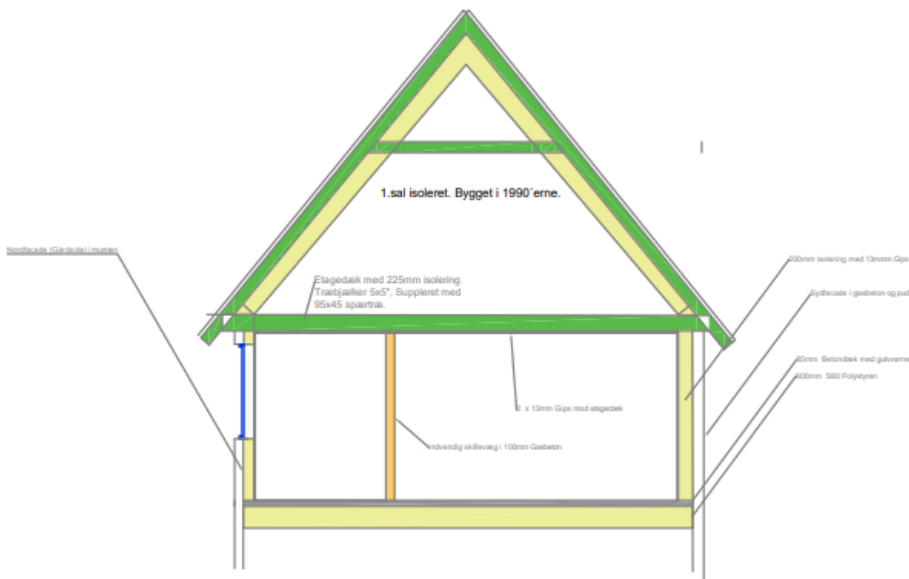
Se indretningsplaner og principsnit fra ansøgningsmaterialet herunder:



Indretningsplan for ny lejlighed i tagetagen over Kohavevej 7B og 7D, 4700 Næstved.



Indretningsplan for opdeling af Kohavevej 7B i to boligenheder i sydlænge – Kohavevej 7B og 7D, 4700 Næstved.



Principsnit for indretning af længebygningens stueetage og 1. sal – Kohavevej 7BCD, 4700 Næstved.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen foretaget lovpligtig orientering af ejerne af naboejendommen Kohavevej 7A, 4700 Næstved.

Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Placering og beskrivelse af ejendommen

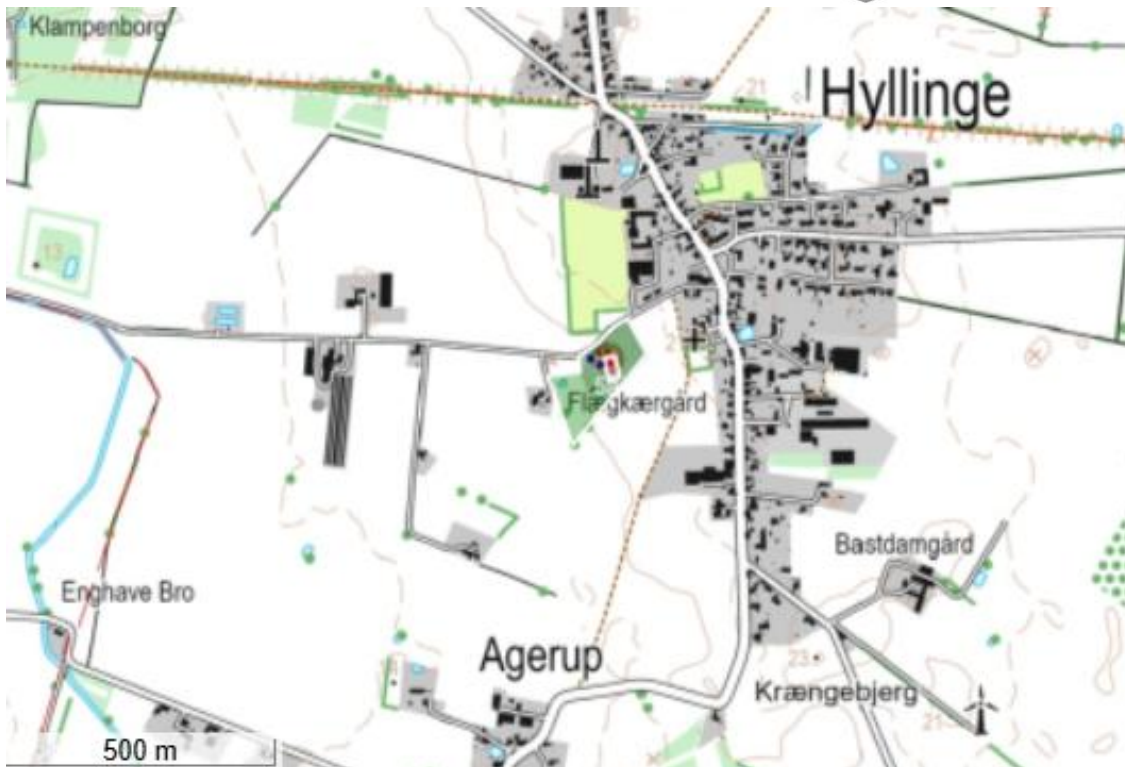
Ejendommen Flægekærgård, Kohavevej 7B og 7C, 4700 Næstved, er en tidligere, nu nedlagt landbrugsejendom, der jf. BBR er registreret som et fritliggende énfamiliehus og et dobbelthus på en 17.640 m² stor grund.

Det oprindelige gårdanlæg var 4-længet og opført i 1830. I den sydlige længe, i dag Kohavevej 7B, som nu søges godkendt til 3 selvstændige boligenheder, lå det oprindelige stuehus. Bygningen er i dag registreret med et samlet bygningsareal på 319 m², heraf 134 m² i stueetagen og 120 m² uudnyttet tagetage.

I den vestlige længe, tidligere staldbygning fra 1910 (BBR bygning nr. 3) er der i år 2000 etableret en ekstra bolig, Kohavevej 7C, 4700 Næstved, som jf. BBR er på 140 m².

Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 250 meter SV for Hyllinge og ca. 11 km vest for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående topografiske kort:



Flægkærgård, Kohavevej 7B og 7C, 4700 Næstved, ligger i landzone sydvest for Hillinge. Ejendommen er her vist med mørk grøn skravering.

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.

Den vestligste, ubebyggede del af ejendommen ligger indenfor et område, der i kommuneplanen er udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I disse områder vil der med fordel kunne etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Med en beliggenhed ca. 150 meter vest for Hillinge Kirke er hele ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, 300 meter kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller som hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Da Hillinge Kirke ligger direkte ud til det åbne land, hvor Flægkærgård ligger, ligger ejendommen også indenfor kommuneplanens udpegnings Kulturhistoriske bevaringsværdier: Kirkeomgivelser – fjernvirkning. Formålet med denne udpegnings er også at sikre, at oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.



Omkring ejendommen er der jf. vores GIS-kort flere ældre Ø400 mm rørledninger registreret. Der er tale om private, ikke-målsatte vandløb, hvor lodsejer selv er ansvarlig for vedligeholdelsen. Det skal bemærkes, at kortet kun er vejledende, ikke målfast og usikkerheden er høj. Vandløbenes præcise placering er ikke kendt.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med de ovenfor nævnte udpegninger, da der primært er tale om lovliggørelse af indvendige ombygninger af allerede eksisterende bygninger.

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. 7-8 km fra hele 3 forskellige Natura 2000-områder: SV-V for Suså, der indgår i Natura 2000-området N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, NØ for kysten ved Bisserup, N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø, og NV for N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at indretning af yderligere to boligenheder i eksisterende bygninger på ejendommen bl.a. pga. afstanden til naturområderne, og fordi ejendommen ligger indenfor kloakeret område, ikke væsentligt påvirker Natura 2000-områderne.

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-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.

Potentielt ville ombygning af tagetagen således kunne påvirke flagermus. Da der imidlertid er tale om en lovliggørelse af en for længe siden foretaget ombygning, og der ikke fældes træer i forbindelse med det ansøgte, så vurderer vi, at det ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.



Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og da projektet ikke medfører væsentlige ændringer af udearealer, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Det gamle stuehus på Flægkjærgård ligger i en afstand af ca. 270 meter vest for nærmeste sø/vandhul, et gadekær i Hyllinge, ca. 900 meter øst for det nærmeste vandløb Møllebækken, str. 2, og ca. 7,3 km nord for den nærmeste kyst, kysten mod Karrebæksminde Bugt.

Da der primært ændres/lovliggøres en bygnings opdeling og indretning, ændrer det ansøgte ikke væsentligt på afledningen af overfladevand til recipienter.

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

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Det ansøgte ligger i et område, der er udpeget som OD-område uden drikkevandsinteresser.

Herudover ligger ejendommen indenfor NK-Spildevands eksisterende kloakopland og er fælleskloakeret til Næstved Centralreanseanlæg.

Ombygningen og den ændrede anvendelse af de eksisterende bygninger har ikke medført væsentlig ændring af nedsivning af vandet i området, og det har ikke medført en væsentlig ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse mm.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen derfor, at projektet 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 (planlovens § 35 stk. 10).

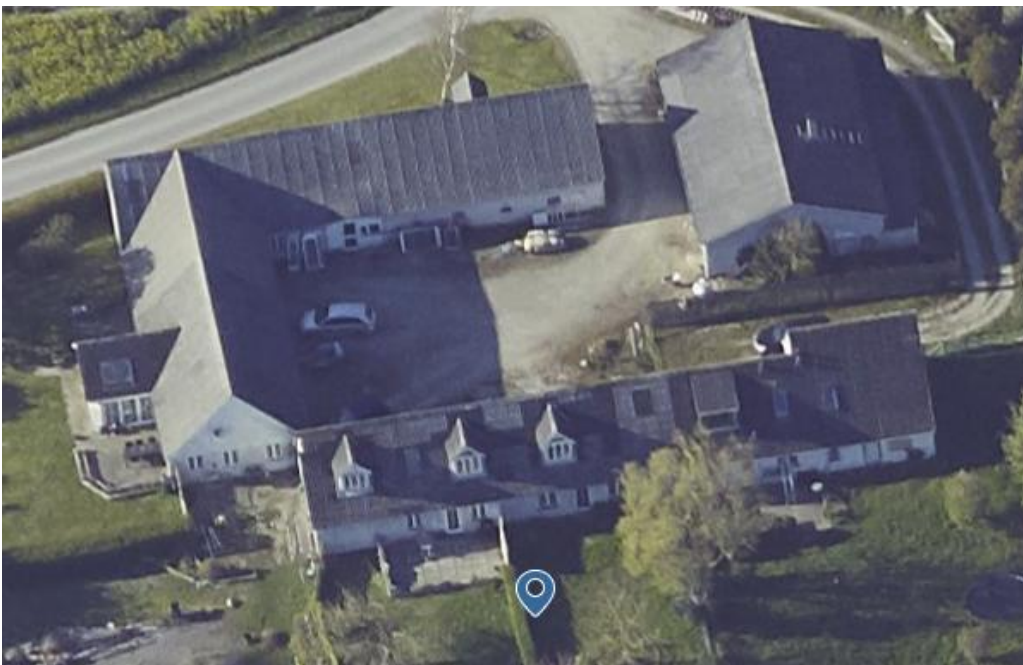
Det er en forudsætning, at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af den umiddelbare ret til at udvide til 500 m² efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og de kan ikke uden tilladelse overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36,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



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Indretning af flere boligenheder på en ejendom, der uden væsentlig (udvendig) ombygning er egnet til det, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at skabe vækst og udvikling i hele landet uden at opføre yderligere spredt bebyggelse i det åbne land.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Ombygningen af de eksisterende bygninger bidrager til at understøtte både klimamæssige hensyn og kulturhistoriske bevaringsværdier ved at give mulighed for at bevare et gårdanlæg.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige og naturmæssige hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Det ansøgte har ikke givet anledning til bemærkninger fra nærmeste naboer.



Bebyggelsen på Flægkjærgård, SDFE skråfoto maj 2023. Stuehuset, hvor ombygningen søges lovliggjort, ses forrest i billedet, 7A til højre.



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 14. juli 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, 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