



NÆSTVED

Team Byg, BBR og Landzone

Center for Teknik og Miljø
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon +45 5588 6131

naestved@naestved.dk

Dato
7. september 2026

Sagsnr.
26-006082

Sagsbehandler
Lars Kristian Laustsen
lklau@naestved.dk
Åben Land tlf.nr: 5588 6005
Direkte tlf.nr: 5588 6131

Landzonetilladelse til at udstykke tre matrikler af to eksisterende matrikler på Karrebækvej 507, 4700 Næstved i området Dyves Bro

Kære ansøgere

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til at udstykke tre matrikler af to eksisterende matrikler på adressen Karrebækvej 507, 4700 Næstved i området Dyves Bro med henblik på senere at opføre et enfamiliehus på hver - efter Teknik- og Klimaudvalget den 25. august 2026 godkendte dette. De nuværende to matrikler, 3c og 3g, begge Stenbæksholm By, Fodby på i alt 2.651 m² opdeles i tre lige store matrikler á hver 884 m².

Tilladelsen gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven – og kun i forhold til udstykningen af de tre matrikler af de to.

Opførelsen af hus/huse samt evt. terrænregulering og anden ændret anvendelse vil foruden byggetilladelse kræve ny ansøgning om landzonetilladelse samt behandling af denne inkl. forudgående naboorientering. Et projekt, der også kræver byggetilladelse, skal ansøges gennem www.bygogmiljoe.dk.

Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 6. oktober 2026, og der ikke er klaget over den. I vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen gælder i 5 år fra offentliggørelsen.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse til at etablere tre matrikler af 884 m² hver ud af de eksisterende to matrikler på samlet 2651 m², da matriklerne ligger inden for en såkaldt "landsbyafgrænsning" i et område med præg af parcelhuskvarter, og hvor hovedparten af grundstørrelserne er på enten 800 m² eller er på mellem 800 m² og 900 m².

I 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 d. 8. september 2026 på <https://www.naestved.dk/hoeringer>

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. I kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

Ejendommen, Karrebækvej 507, 4700 Næstved, ligger i landzone, hvor udstykning kræver landzonetilladelse. Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og bevare natur og landskabsværdier.

Ansøgning

I har søgt om landzonetilladelse til at udstykke tre matrikler ud af nuværende to matrikler med henblik på senere at opføre et enfamiliehus på hver på adressen Karrebækvej 507, 4700 Næstved. De nuværende to matrikler, nr. 3c og 3g begge Stenbæksholm By, Fodby, er pt. uden bygningsmasse, der er fjernet i 2008 (bolig og anden bygning).

Opindeligt inkluderende ansøgningen også byggeri af et enfamiliehus i to etager på hver af de tre matrikler.

Såvel forholdet om udstykningen af de tre matrikler som forholdet om byggeri af enfamiliehus i to etager har været til behandling i Teknik- og Klimaudvalget den 25. august 2026. Udvalget har godkendt, at der i det konkrete tilfælde kan udstykkes tre grunde ud af de to som ansøgt. Udvalget har omvendt ikke godkendt, at der kan etableres enfamiliehus på to etager her – kun i indtil 1,5 etage.



I vil gerne videre med opdelingen til tre parceller så hurtigt som muligt, hvorfor I alene søger om dette nu. I skal så senere indsende et nyt (eller evt. tre nye) ansøgninger i forhold til byggeri af enfamiliehusene, når det ønskes behandlet i nyt projekt.

Noter

Skelpunkter vist med kreds er fastlagt iht. opmåling



UDSTYKNINGSFORSLAG

Matr.nr. 3c og 3g Stenbæksholm By, Fodby
Karrebækvej 507, 4700 Næstved (Dyves Bro)

Udstykningsforslag – fra ansøgningsmaterialet.

Hvert grundareal vil få direkte adgang fra Karrebækvej - den gamle landevejsdel. Da I ønsker at bevare så meget af den eksisterende beplantning, og især de store træer mod Karrebækvej, som muligt, fastlægges indkørslerne først senere.



Afmærkningsrids – fra ansøgningsmaterialet

Placering

Ejendommen Karrebækvej 507, 4700 Næstved ligger ved nogle udstykninger mellem Skaverup, den gamle del af Karrebækvej, Dyves Bro og Karrebæk Fjord vest for indsejlingen til Næstved.



Karrebækvej 507 er markeret med en rød prik, og Næstved ses til højre.

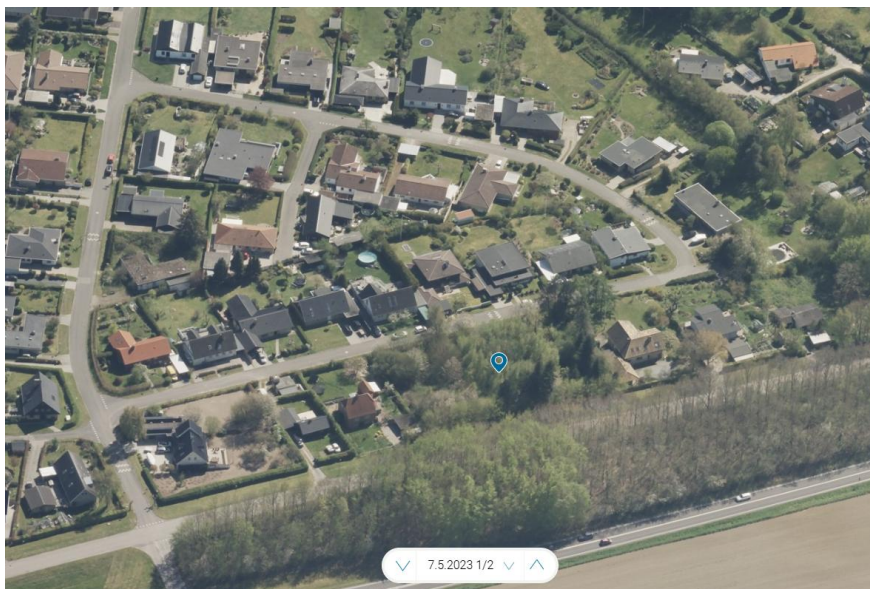
Landskab, plangrundlag og landzonepraksis

Bebyggelsen ved Dyves Bro med adresser på Karrebækvej, Fjordbakken syd for, samt Fjordtoften og Fjordvænget vest for opleves som samlet og med præg af parcelhuskvarter. Boligerne er primært opført i perioden 1960-1972 – dog er enkelte, langs Karrebækvej, ældre.



Karrebækvej 507 er vist med rødt, matrikelstel med gult og "landsbyafgrænsning" med blå.

Dyves Bro ligger i landzonen, hvor der i udgangspunktet ikke kan forventes landzonetilladelse til at opføre ny bebyggelse eller at udstykke ekstra grunde. Bebyggelsen ligger imidlertid inden for en i kommuneplanen udpeget "landsbyafgrænsning". Her har kommunen mulighed for at give tilladelse til udstykning og opførelse af et begrænset antal boliger, hvis "forholdene taler for det". Det vurderer vi, grundet beliggenhed i kvarteret og kvarterets karakter, at de gør her.



Skråfoto fra nord visende eksisterende bygningsmasse i Dyves Bro, hvor nr. 507, for tiden uden bygningsmasse, er markeret.

Når kommunen en sjælden gang kan give landzonetilladelse til at udstykke grunde, vil de typisk minimum skulle være på 1000 m². Landzonen udgør typisk åbent land eller egentlige landsbyer.

Området her har imidlertid mere karakter af bymæssig bebyggelse – parcelhuskvarter – og en stor del af grundene her er også tilsvarende mindre. Ejerlavet Stenbæksholms By, hvor Karrebækvej 507 ligger i, består således af 56 grunde, hvor af 25 af dem er under 900 m².

De fleste af de grunde, som er større end 1000 m² ligger ned mod havet, hvor der ikke mulighed for at udstykke til ny boligbebyggelse. De har, og må kun have, bygningsmassen placeret på den nordlige del af matriklen. Stort set alle huse i Dyves Bro ligger derfor relativt samlet.

Endelig er der i 2020 givet landzonetilladelse til at etablere en grund med en tilsvarende størrelse, der 842 m², på Karrebækvej 513 i samme område.

Udstykningen af de tre ansøgte grunde, med den pågældende størrelse med deres beliggenhed og områdets karakter taget i betragtning, vurderes ikke i sig selv at udgøre en væsentlig ændring af miljøet. Udstykningen må i nogen grad betragtes som forventelig i området – også hvis der senere søges, tillades og bygges et enfamiliehus på hver matrikel – selvfølgelig afhængig af projektets/projekternes karakter.

I tidligere afgørelser i området har der været stillet vilkår, der matchede den indtil 2021 gældende kommuneplanramme for området, 6 BE8 Dyves Bro. I følge den måtte der maksimalt være en bebyggelsesprocent i området på maksimalt 30 på hver matrikel. Den ramme kan



ansøger, naboer og kommune som myndighed ikke kræve overholdt nu – men den kan iagttages i forhold til en vurdering af et kommende byggeri på de med denne tilladelse mulige mindre grundstørrelse (end praksis i øvrige landzone) – og som supplement til betragtningen af områdets karakter og bebyggelsens fremtræden i øvrigt.

Dyves Bro ligger i et større område, langs Karrebæk Fjord, der i kommuneplanen er udpeget som "bevaringsværdigt landskab" og i et endnu større område, der er udpeget som "naturbeskyttelsesområde". Formålet med de to udpegninger er henholdsvis at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter - henholdsvis at understøtte områder med beskyttet natur. Tilladelsen muliggør, at to potentielle "byggegrunde" bliver til tre, i et område med karakter af parcelhuskvarter. Kommunen finder ikke udstykningen med dens muligheder for at etablere tre enfamiliehuse i stedet for to er i strid med udpegningerne.

Karrebækvej 507 ligger inden for kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer. Karrebækvej 507 ligger bag 3 - 4 grunde med enfamiliehuse i forhold til Karrebæk Fjord (afhængig af retningen mod fjorden). Kommunen vurderer, at udstykningen, med dens muligheder for at søge om at etablere tre enfamiliehuse i stedet for to, ikke er i strid med de interesser, der skal varetages her.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Ejendommen ligger 200 m nord for Natura 2000 område nr. 169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Muligheden for at etablere tre "byggegrunde" i stedet for to ligger bag 3 - 4 grunde med enfamiliehuse i forhold til Fjorden (afhængig af retning mod fjorden), og der er kloakeret i området. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000 området væsentligt.

Beskyttede dyr og planter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV-arter – I kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 11. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

I hele kommunen kan der i og omkringvandhuller og vådområder forekomme stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø (i en



afstand på op til 50 m). I hulrum i bygninger og store gamle træer kan der være flagermus.

De tre grunde etableres af to eksisterende grunde, i en have omkring en tidligere bolig, i et område med karakter af parcelhuskvarter. Her fjernes ikke vandhuller eller vådområder eller ældre træer, der er egnet som levested for flagermus for at foretage udstykningen. Ud fra de oplysninger vi har, vurderer vi, at udstykningen af de tre matrikler ikke vil påvirke de beskyttede arter eller deres levesteder negativt.

Hydrologi

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

Det ansøgte ligger lavt og tæt til havet – og derfor ikke i et område med drikkevandsinteresser. De nærmeste registrerede drikkevandsboringer ligger i øvrigt flere hundrede meter væk og højere i terræn. Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

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

Karrebækfjord er det nærmeste målsatte vandområde. Der er ingen målsatte vandløb eller søer mellem fjorden og bebyggelsen.

Udstykningen af de tre matrikler ændrer i udgangspunktet ikke væsentligt på noget. De muliggør dog, at der efterfølgende kan søges om tilladelse til opførelse af tre enfamiliehuse i stedet for to. Når grundene byggemodnes, skal spildevandet sluttes til offentlig kloak til Næstved som for øvrige ejendomme i området. Overfladevand kan enten blive håndteret i faskine på adressen eller ledes til kloak. Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at udstykningen eller ikke vil forringe tilstanden af Karrebæk Fjord væsentligt – eller dens mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand. Etablering af enfamiliehuse på matriklerne senere vil, afhængig af projekt, også kunne realiseres, uden at det heller behøver at forringe tilstanden af Karrebæk Fjord eller muligheden for dens målopfyldelse.

Naboorientering

Vi har afholdt naboorientering af de lodsejere, der har skel til ejendommen, samt af de lodsejere på den modsatte side af Fjordbakken lige syd for.



Vi har under naboorienteringen alene modtaget bemærkninger fra lodsejerne fra tre adresser på Fjordbakken. De har udtrykt bekymring i forhold til:

- oplevelsen af det ansøgte byggeri i to etager (der ikke blev godkendt af Teknik- og Klimaudvalget)
- mulighed for stor bebyggelsestæthed ved den ansøgte grundstørrelse.
- fjernelse af beplantningen på Karrebækvej 507 – mangel på skærm og grøn karakter.

Ansøgning er efter den politiske behandling af Teknik- og Klimaudvalget nu tilpasset til alene at omhandle udstykning af tre grunde af de eksisterende to. Hvor der så senere kan søges om at etablere et enfamiliehus på hver i 1 etage eller i 1,5 etage. De ansøgte grundstørrelser, vurderer kommunen, er repræsentative og forventelige i området.

Ønsket om bevaring af beplantning og bevoksning på Karrebækvej 507 vurderer kommunen, at vi ikke har hjemmel til at stille krav om i denne landzonetilladelse. Direkte naboer, ejere af Karrebækvej 505 og 509, kan kræve, at her er en passende hegning til dem efter hegnslovens bestemmelser, i fald der er uenighed om hegnsløsningen til deres grunde.

Endelig har en nabo udtrykt bekymring i forhold til støj ved et kommende byggeri i forhold til sin virksomhed. Byggeri i Næstved Kommune skal overholde kommunens Regulativ for bygge-, anlægs- og nedrivningsaktiviteter. Genboen kan ikke forvente en strammere regulering af støj ved byggeri på Karrebækvej 507, ligesom bygherre og entreprenør ikke kan forvente, "at få lov til at larme mere eller på andre tidspunkter."

Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- Udstykningen af de tre matrikler på hver 884 m² af de eksisterende to matrikler på samlet 2651 m², ligger inden for en såkaldt "landsbyafgrænsning" vedtaget i gældende kommuneplan i et område med præg af parcelhuskvarter. Matriklerne vil stadig alene kunne forventes at anvendes til opførelse af enfamiliehuse (efter ny ansøgning og ny landzonesagsbehandling).
- Grundstørrelserne afviger ikke fra hovedparten af grundstørrelserne i området, der enten er 800 m² eller mellem 800 m² og 900 m².



- Der er inden for de senere år givet landzonetilladelse til udstykning af en tilsvarende størrelse grund til enfamiliehus i området.
- Den ansøgte udstykning i bebyggelsen Dyves Bro ikke strider mod formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Den ansøgte udstykning ikke strider mod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.

Andre forhold I skal være opmærksom på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte os først, da det kan kræve en tilladelse. I 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 I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. I er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom I har fået en udtalelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I kan skrive til os på jordforurening@naestved.dk.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi har nævnt i brevet:

Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

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 §§ 25 og 27.

Forbud mod tilstandsændringer af visse naturtyper er reguleret af naturbeskyttelseslovens §3.

Afledning af spildevand reguleres af spildevandsbekendtgørelsen.

Bestemmelser vedr. etablering og pleje af hegn i eller til skel (hvor anden lovgivning ikke regulerer området, og hvor der ikke kan opnås enighed om anden løsning naboerne imellem) reguleres af hegnslovens bestemmelser.

I kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Næstved Kommunes Regulativ for bygge-, anlægs- og nedrivningsaktiviteter kan I finde på www.naestved.dk/media/0evhhay2/vedtaget-regulativ-for-bygge-anlaegs-og-nedrivningsaktiviteter.pdf

Klagevejledning

I 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.

I klager via Klageportalen, som I finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til kommunen.

Jeres klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når I klager, skal I 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 I får helt



NÆSTVED

eller delvis medhold i klagen. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger fra annonceringen, dvs. **senest den 6. oktober 2026**.

Yderligere information og klagevejledning kan I se på Planklagenævnets hjemmeside.

Hvis I ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen

I er velkommen til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Lars Kristian Laustsen

Planlægger

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Naboer og genboer

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