



CASA Arkitekter ApS, att Birgit Rasmussen

Farimagsvej 69
4700 Næstved

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra institution til to boligenheder på Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard.

Kære Birgit Rasmussen

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til ændret anvendelse af tidligere institutionsbygning til to boligenheder på Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard, matr.nr: 2d, Sørup By, Toksværd

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 18. september 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 størrelsen og indretningen af den eksisterende bygning med socialpædagogisk opholdssted vurderes egnet til to boligenheder, uden væsentlige ombygninger.

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> den 21. august 2026.

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

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
18.08.2026

Sagsnr.
26-003733

Sagsbehandler
Sibothini Sithamparanathan

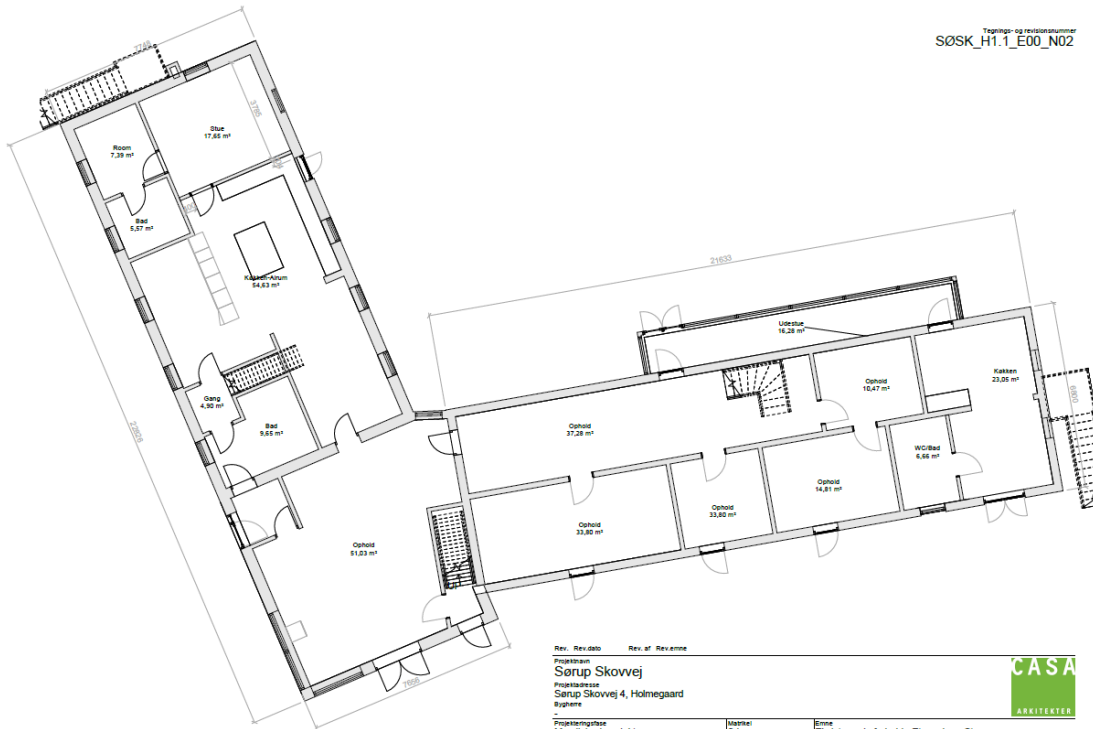
Direkte telefon
5588 6056

Mail
sibsit@naestved.dk

Situationsplan af ejendommen og hovedbygningen til boliger. Fra ansøgningsmaterialet.

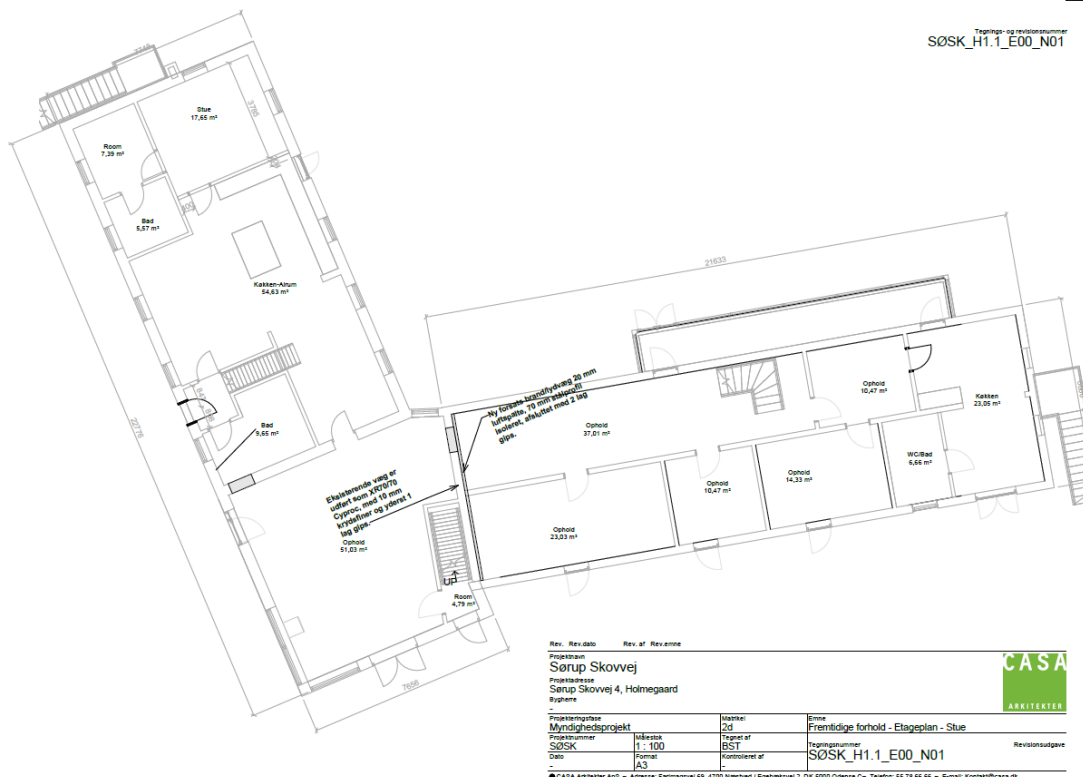


Tegning: 12 revisioner
SØSK_H1.1_E00_N02



Plantegegning af bygningens stuetage, før ændring i bygningsanvendelsen. Fra ansøgningsmaterialet.

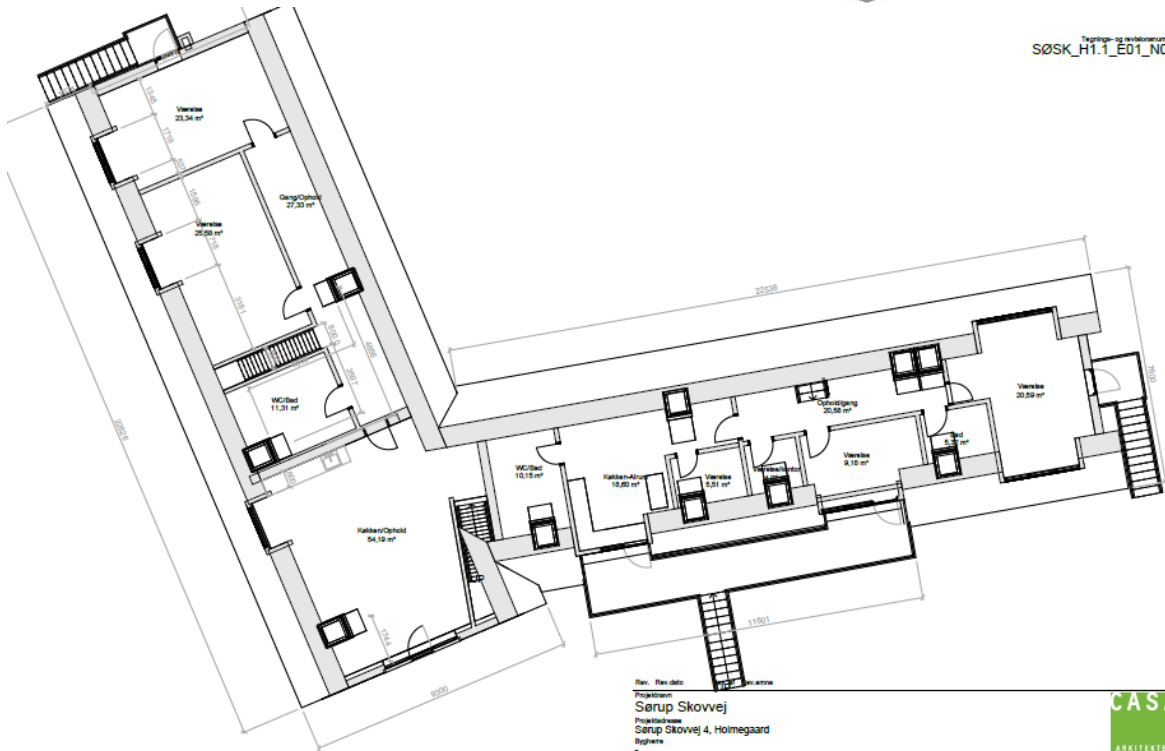
Tegning: 12 revisioner
SØSK_H1.1_E00_N01



Plantegegning af bygningens stuetage, når bygningen bliver til to énfamiliehuse. Tegningen markerer lejlighedsskellet mellem de to énfamiliehuse. Fra ansøgningsmaterialet.



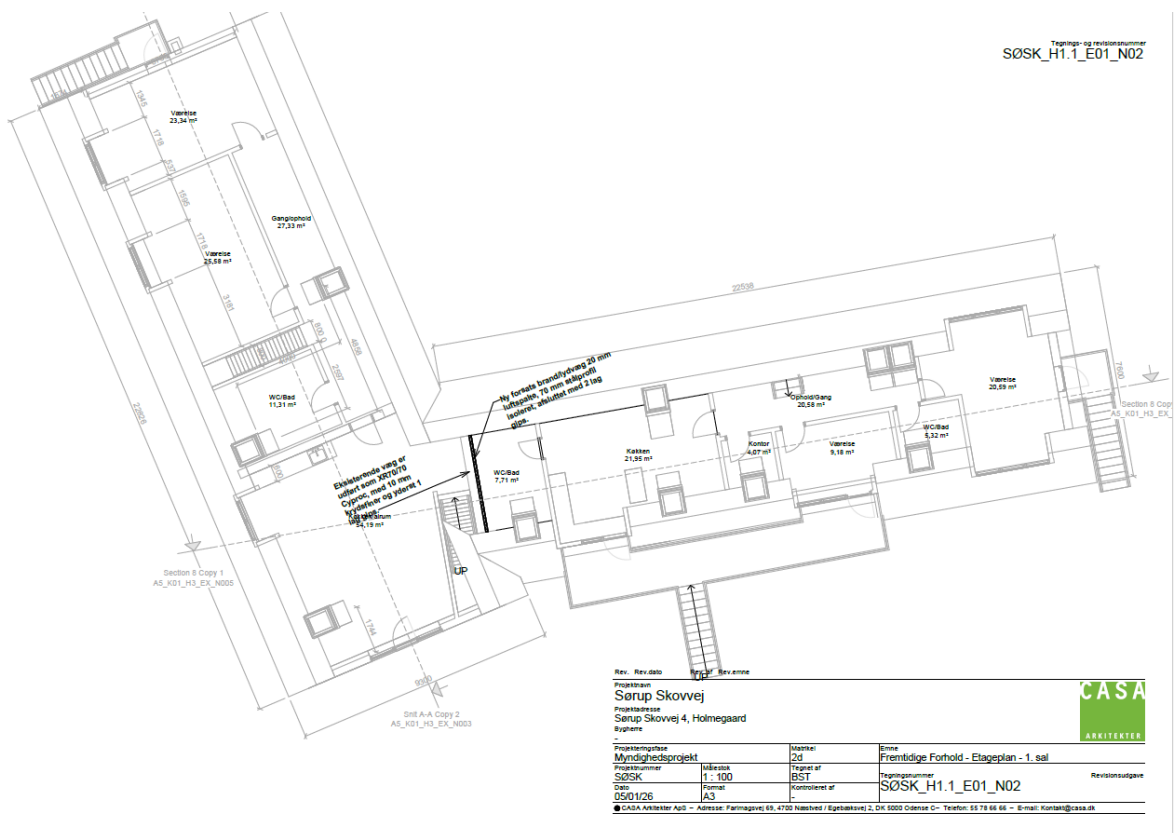
Tegnings- og revisionsnummer
SØSK_H1.1_E01_N01



Rev. Rev. dato
Projekt
Sørup Skovvej
Projektadresse
Sørup Skovvej 4, Holmegaard
Bygherre

CASA
ARKITEKTER

Plantegning af bygningens 1. etage, før ændring i bygningsanvendelsen. Fra ansøgningsmaterialet.



Rev. Rev. dato
Projekt
Sørup Skovvej
Projektadresse
Sørup Skovvej 4, Holmegaard
Bygherre

CASA
ARKITEKTER

Projekteringsfase	Myndighedsprojekt	Maafæst	20	Emne	Fremtidige Forhold - Etageplan - 1. sal
Projektnummer	SØSK	Håndsigt	1 : 100	Tegnet af	BST
Dato	05/01/26	Format	A3	Kontrolleret af	SØSK_H1.1_E01_N02
CASA Arkitekt Aps - Adresse: Farimagsgade 65, 4700 Næstved / (Egebovej) 2, DK-5055 Odense C - Telefon: 66 78 66 66 - E-mail: Kontakt@casa.dk					

Plantegning af bygningens 1. etage, når bygningen bliver til to énfamiliehuse. Tegningen markerer lejlighedsskellet mellem de to énfamiliehuse. Fra ansøgningsmaterialet.



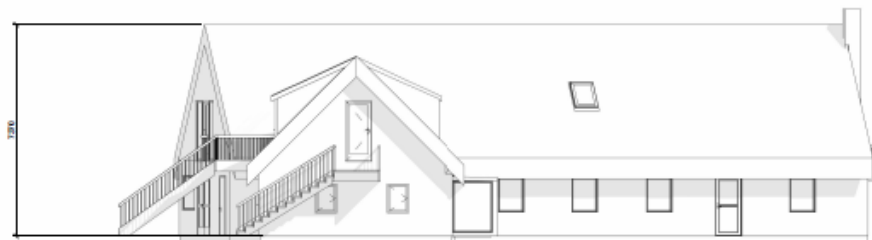
① Syd
1:100



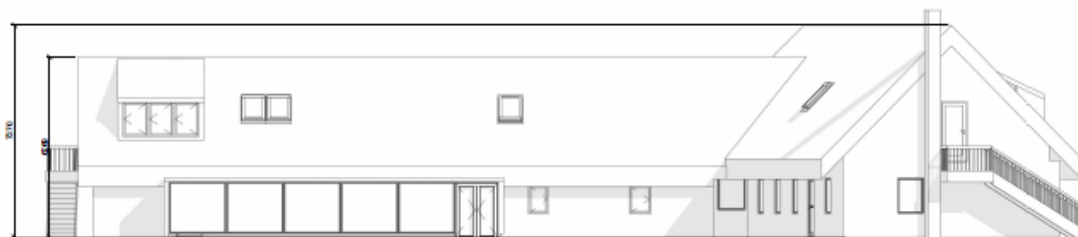
③ Vest
1:100



② Øst
1:100



④ Nord
1:100



Facadetegning af den eksisterende hovedbygning, før ændring i bygningsanvendelsen. Fra ansøgningsmaterialet.



3 Vest
1:100



1 Syd
1:100



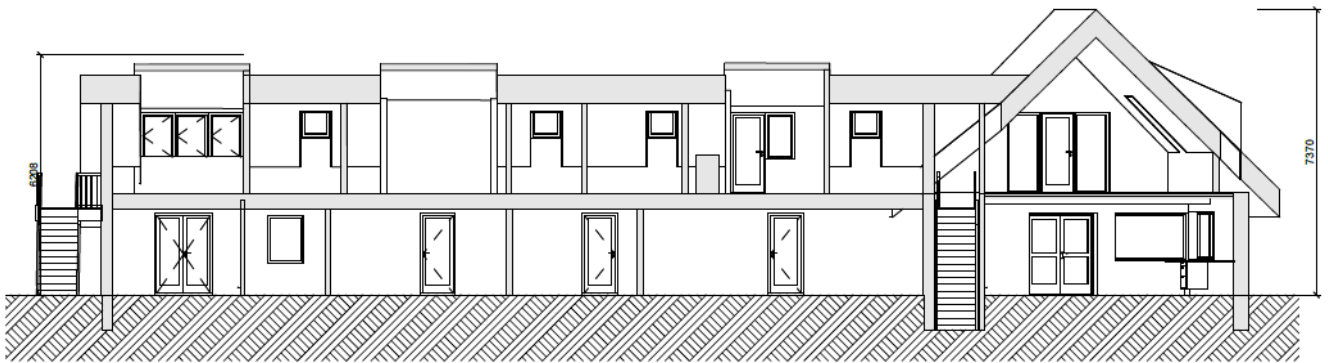
2 Øst
1:100



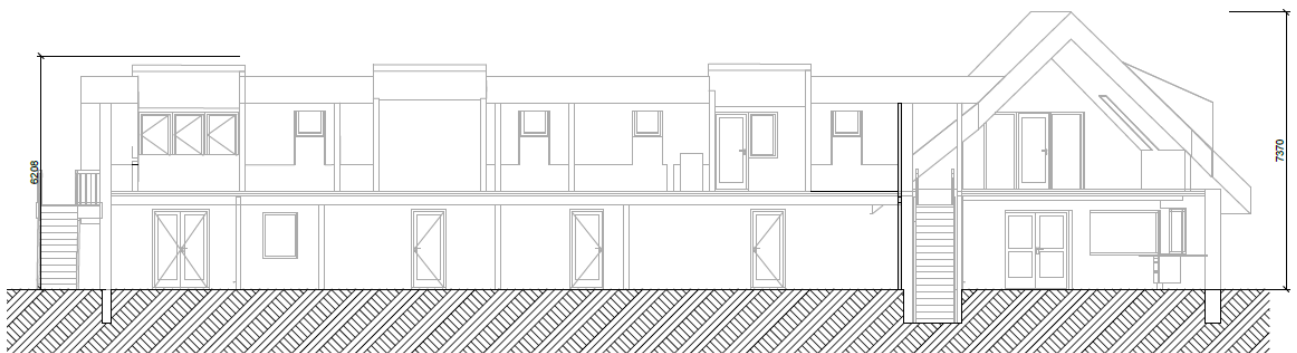
4 Nord
1:100



Facadetegninger af hovedbygningen, efter ændring til boliger. Fra ansøgningsmaterialet.



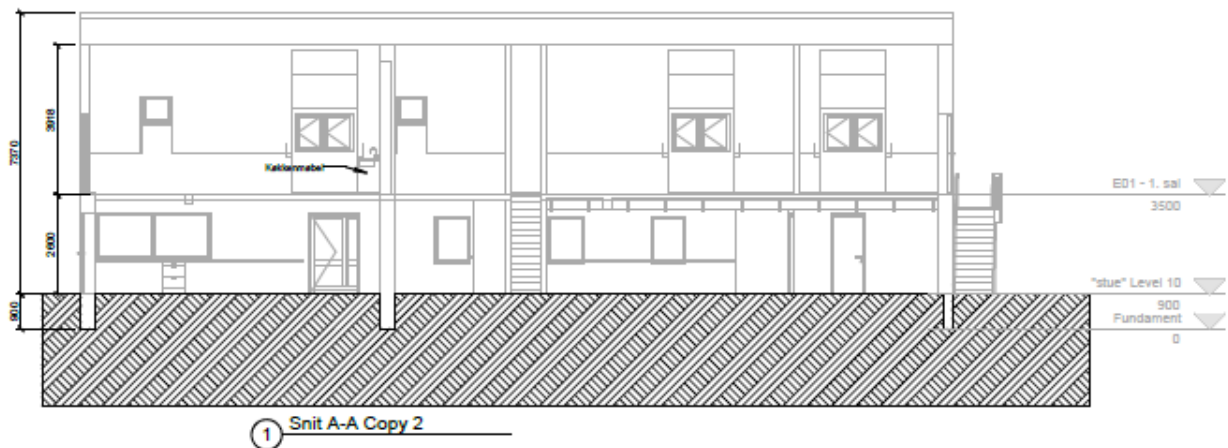
Tegning af den eksisterende bygnings østrefløj før ændring i bygningsanvendelsen.
Fra ansøgningsmaterialet.



Tegning af bygningens østrefløj efter ændring til boliger. Fra ansøgningsmaterialet.



Tegning af eksisterende bygnings vestrefløj, før ændring i bygningsanvendelsen. Fra
ansøgningsmaterialet.



Tegning af bygningens vestrefløj efter ændring til boliger. Fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Ejendommen er jf. BBR registeret som en ca. 61 ha stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land. Bygning 1 er jf. BBR en ca. 588 m² stort stuehus til landbrugsejendom. Den har tidligere været indrettet som tjenestebolig, men har senest været anvendt som socialpædagogisk institution.

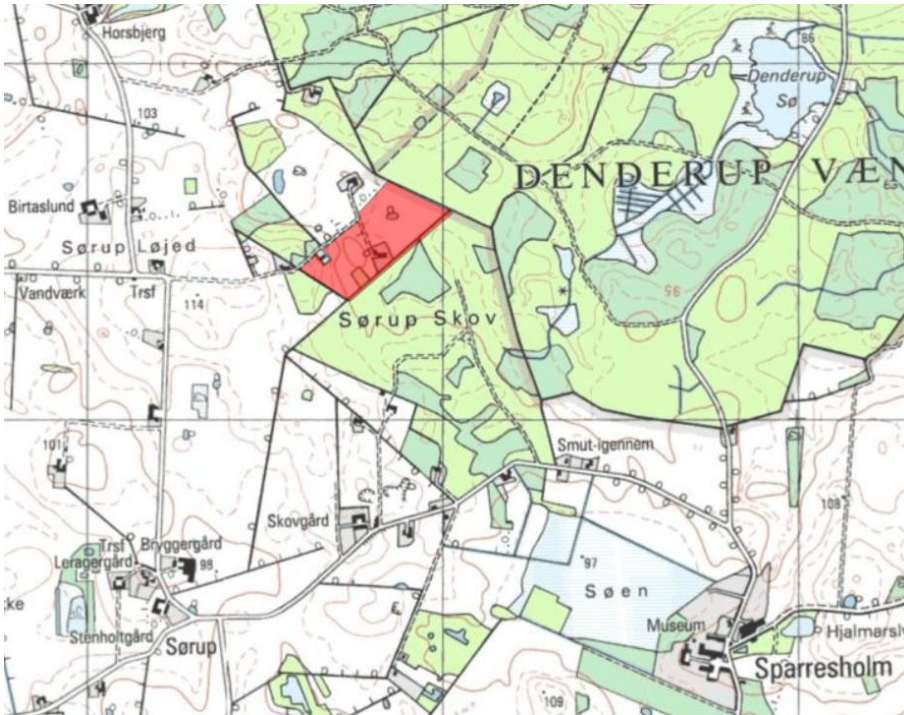


*Skråfoto af ejendommen, set fra syd. Bygning 1 er markeret med en rød polygon
Foto fra 2025. Kilde: Klimadatastyrelsen.*

Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard ligger i landzone ca. 2 km nordøst fra Dysted og ca. 7,7 km øst fra Næstved.



Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard ligger i landzone ca. 2 km nordøst fra Dysted og ca. 7,7 km øst fra Næstved. Ejendommen er vist med rød polygon.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Lavbundsareal. Formålet med udpegningen er at sikre eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning.

Det ansøgte er placeret ca. 47 meter syd 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.



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

På ejendommen er der V2-kortlagt Jordforurening. Kommunen vurderer, at jordforureningen skyldes slagter under en intern kørevej og ikke har betydning for det ansøgte, da projektet vedrører ændret bygningsanvendelse.

Kommunen vurderer, at de to boligenheder ikke er i strid med disse udpegninger, fordi projektets placering og omfang forbliver det samme på ejendommen, der ikke sker fysiske ændringer af eksisterende bygning.

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. 3,6 km for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte på grund af dets karakter 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 énfamiliehusene 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.

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 befæstet- og græsareal, der klippes jævnlige. Vi vurderer derfor, at anvendelsesændringen 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. Anvendelsesændringen af bygningen fra institution til to boliger vurderes ikke at påvirke markfirbens levesteder.



I skovene Denderup Vænge og Sørup Skov er der fundet følgende ni arter af flagermus:

- Vandflagermus
- Frynseflagermus
- Brunflagermus
- Sydflagermus
- Skimmelflagermus
- Dværgflagermus
- Troldeflagermus
- Langøret flagermus
- Bredøret flagermus

Levesteder for flagermus er 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.

Herudover er der mulig forekomst af hasselmus ved Sørup Skovvej 4, da arten er fundet i den sydlige del af skoven 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 4, 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.

Det ansøgte indebærer en ændret anvendelse fra institution til to boligenheder, samt etablering af lejlighedsskel mellem boligerne. Da der ikke fjernes kratvegetation som er egnede levesteder for hasselmus, er det vores vurdering, at det ansøgte vil påvirke hasselmus negativt.

Da der i projektet ikke fældes træer eller nedrives bygninger, er det vores vurdering, at projektet heller ikke vil påvirke flagermus negativt. Det er vores vurdering, at etableringen af lejlighedsskellet vil være af underordnet betydning for flagermus i området.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 453 m fra det nærmeste målsatte vandløb T.T.Brødebæk.

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 T.T.Brødebæk.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at institutionen ikke vil forringe tilstanden af vandløbet/søen/kystvandet væsentligt – eller dets mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

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

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

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at anvendelsesændringen 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. Det er forudsat at bygningerne er egnede til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte 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:

- De to boligenheder etableres i en bygning, der hidtil har været anvendt som socialpædagogisk opholdssted, og bygningen vurderes som egnet til boligformålet og indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.
- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet de to boliger indrettes efter opdelingen af den eksisterende bygning.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- De to boligenheder 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.

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 18. september 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, 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