

Milton Huse, att. Martin Bruus Helbo
Huginsvej 2c
4100 Ringsted

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6005
www.næstved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
10.11.2025

Sagsnr.
25-020091

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@neastved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af énfamiliehus med integreret garage på Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg

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 at opføre et 200 m² stort etplans, fritliggende énfamiliehus med saddeltag med en integreret 70 m² stor garage, i alt et bruttoetageareal på 270 m², på matr.nr. 7b Haldagermagle By, Krummerup.

Huset opføres jf. tegningsmateriale vist herunder med omtrent samme placering som det oprindelige hus og erstatter det oprindelige 128 m² store, tidligere stuehus fra år 1824, der nedrives.

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 **den 9. december 2025**, 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, du har søgt om, 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.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det nye hus erstatter et eksisterende fritliggende énfamiliehus, og fordi garagen er en integreret del af boligens bruttoetageareal.



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 d. 11. november 2025.**

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 Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg 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

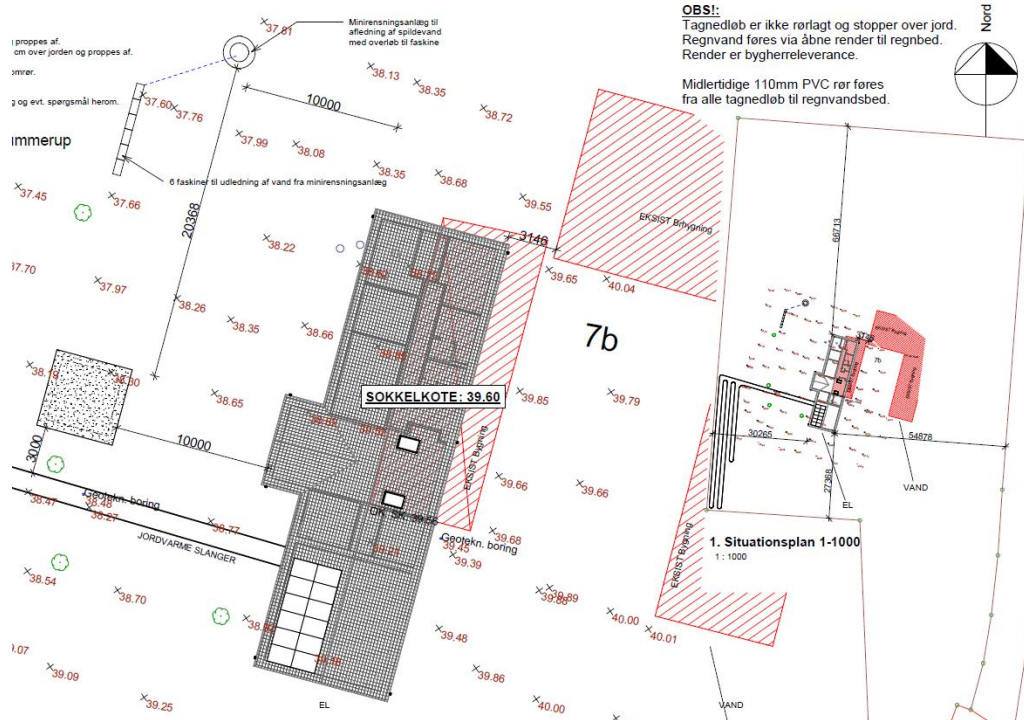
Du har på vegne af ejer søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt fritliggende énfamiliehus på ejendommen Nortvedgård på matr.nr. 7b Haldagermagle By, Krummerup beliggende på Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg.

Det nye hus har et samlet bebygget areal på 270 m², med 200 m² bolig og 70 m² garage jf. plan- og facadetegninger nedenfor.

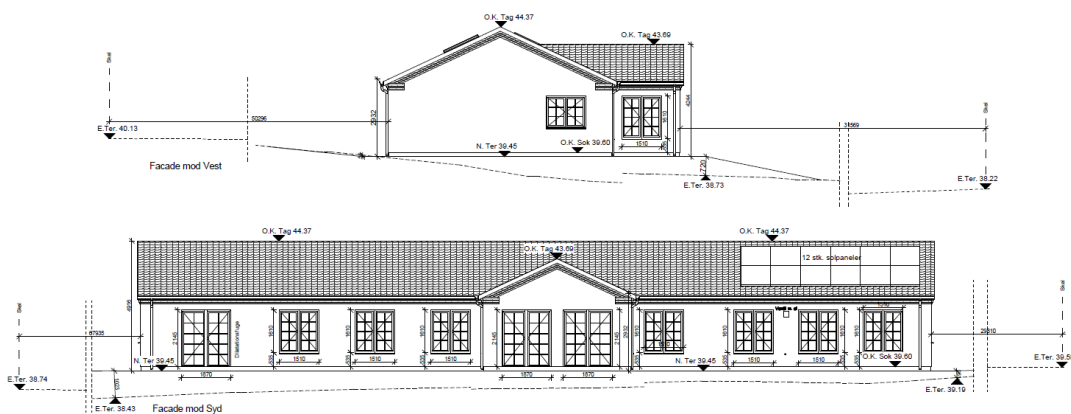
Det nye hus opføres som et étplans længehus med saddeltag og lodrette gavle. Facaderne opføres i mursten, og taget beklædes med tegl.

Det nye hus erstatter den nuværende bolig, der er opført 1824 i bindingsværk med stråtag, på ca. 128 m².

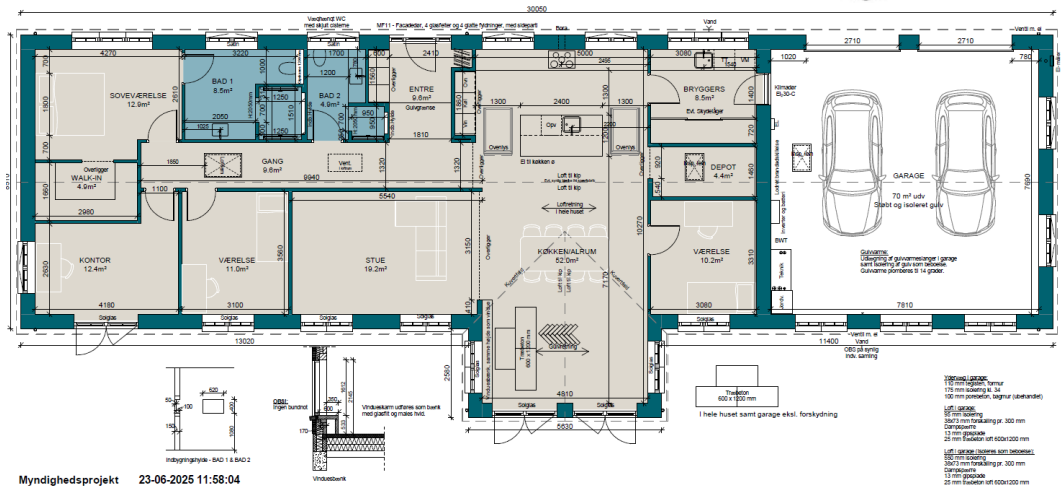
Det nye hus har omtrent samme placering som det oprindelige hus.



Situationsplaner viser de nuværende forhold med rød skravering og det nye énfamiliehus med garage med grå skravering. Fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegninger af det nye hus mod nord og vest. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning for den nye bolig og garage. Fra ansøgningsmaterialet.

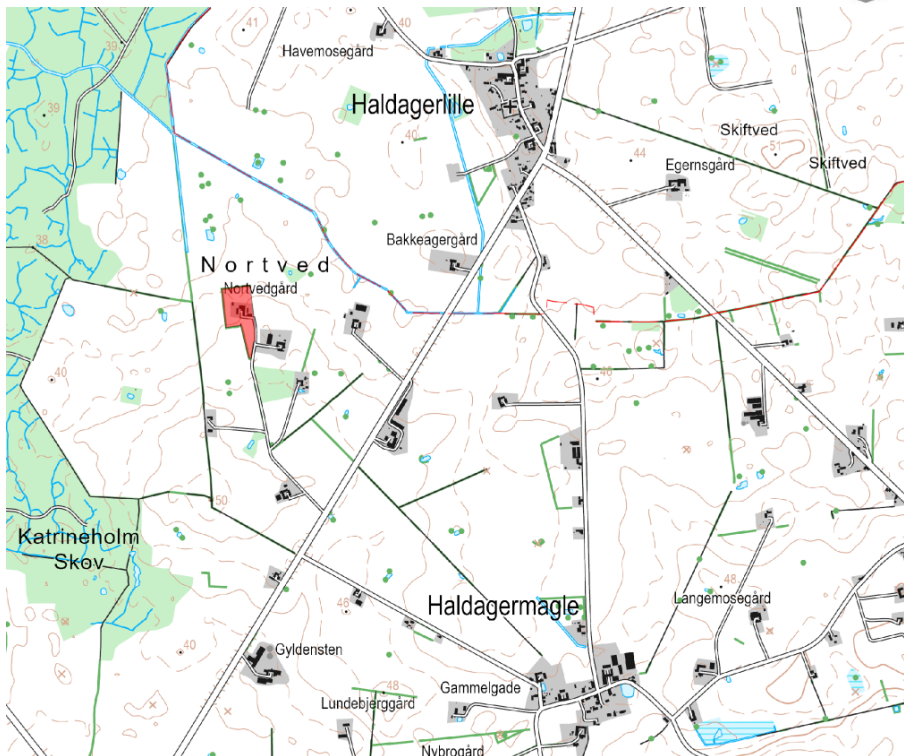
Placing

Ejendommen Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus opført 1827 på en 15.000 m² stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

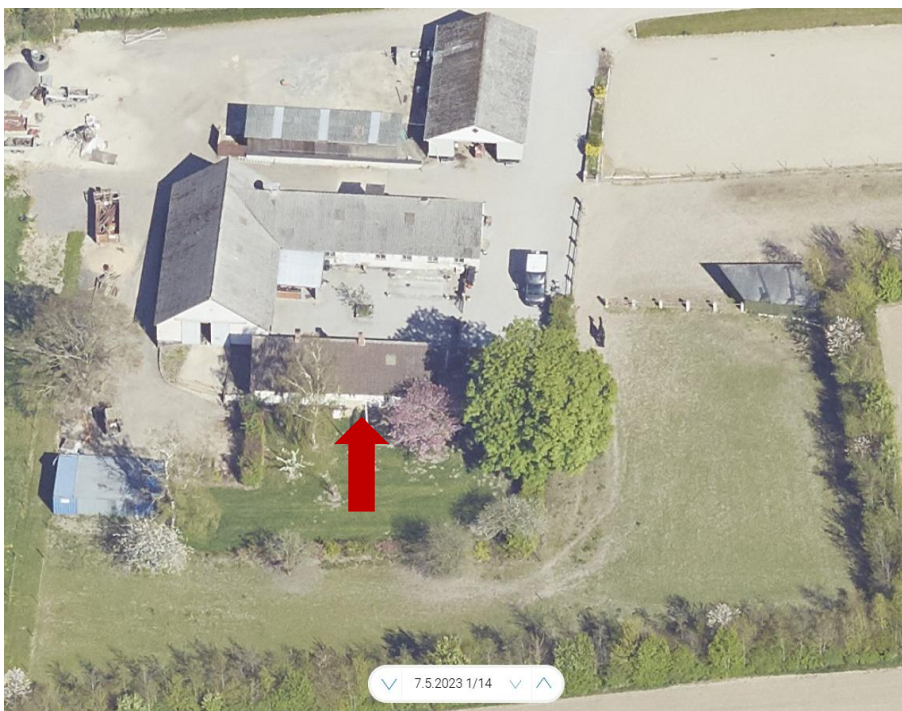
På ejendommen ligger der jf. BBR foruden det nuværende énfamiliehus, der tidligere har været et stuehus, fire tiloversblevne landbrugsbygninger opført mellem 1877-2020 (bygning 2-5 og 7) samt et udhus (bygning 6) opført år 2020 på 40 m².

Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg ligger i landzone ca. 3,3 km nordvest for Fuglebjerg og ca. 18 km nordvest for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg ligger i landzone vest for Haldagerlille og Haldagermagle og ca. 3,3 km nordvest for Fuglebjerg. Ejendommen er vist med rød polygon.



Den nuværende situation på ejendommen Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg set fra vest på skråfoto 7. maj 2023. Den nuværende bolig er markeret med rød pil. Kilde: Skråfoto Klimadatastyrelsen.



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.

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 Kirkeomgivelser – fjernvirkning. Formålet med udpegningen er, at sikre oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da det nye énfamiliehus med garage har omtrent samme placering som den nuværende bolig og hverken forringer det omkringliggende landskab eller kirkeomgivelserne.

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. 5,7 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det nye énfamiliehuse med garage pga. afstanden og projektets placering og karakter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Flagermus er fredede og beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV. Derfor må arterne og deres levesteder ikke beskadiges.

Kommunen har ingen konkrete fund af flagermus i tilknytning til Nortvedvej 13, 4250 Fuglebjerg.

Flagermus opholder sig og yngler imidlertid i hulrum i bygninger og træer, og der er således en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i den del af det oprindelige hus, der skal nedrives.

Hvis du i forbindelse med nedrivningen af den eksisterende bolig opdager tegn på flagermus, skal du straks stoppe arbejdet. Hvis der er en forekomst



af flagermus, skal flagermusene forud for nedrivningen udsledes for at sikre, at de ikke tager skade.

Tegn på forekomst af flagermus kan f.eks. 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 det nye hus ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at det ansøgte projekt ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 145 meter øst for det nærmeste målsatte vandløb, Piberå.

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 det målsatte vandløb, Piberå.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet, søer eller 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 det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelsen af det nye énfamiliehus med integreret garage 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, med mindre, huset har karakter af ruin.

Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den bygning, der erstattes. Det indgår dog i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til et énfamiliehus og under forudsætning af, at der hermed ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.

I dette tilfælde vurderer vi, at garagen er integreret i boligen (beliggende under samme tag) og den er en del af boligens bruttoetageareal og kræver ikke selvstændig landzonetilladelse.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da det nye énfamiliehus erstatter en eksisterende bolig med omtrent samme placering, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte énfamiliehus erstatter en eksisterende, utidssvarende bolig.
- Udskiftning af et hus, der kontinuerligt har været anvendt som helårsbeboelse, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Garagen er en integreret del af boligens bruttoetageareal, og det er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Den samlede bygningsmasse vil landskabeligt fremstå som et sammenhængende bygningsanlæg på det nedlagte landbrug.
- 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.

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 9. december 2025**.

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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog



Kopi er sendt til:

Ejere

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