



Sorø Friskole

Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6008
www.naestved.dk
mail: land@naestved.dk

Dato
06-03-2025

Sagsnr.
24-037660

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund
moesde@naestved.dk
+4555886097

I har fået landzonetilladelse til etablering af friskole og sfo på Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg

Kære Sorø Friskole

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 3. marts 2025 godkendt, at I får landzonetilladelse til etablering af friskole og sfo i stuehuset og tilhørende have, parkeringsareal og dobbeltgarage på Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, mat. nr. 6a, Næblerød By, Haldagerlille, som ansøgt.

Lovgrundlag

Tilladelsen er meddelt med hjemmel i 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 5. april 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 gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Yderligere tilladelser

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.

Den nye skole skal i øvrigt anmeldes for kommunalbestyrelsen i skolekommunen og for Børne- og Undervisningsministeriet. Det er efterfølgende Børne- og Undervisningsministeren, der kan godkende skolen.



En landbrugsejendom skal jf. landbrugslovens bestemmelser være forsynet med "en passende bolig". Den ændrede anvendelse af stuehuset og opfyldelse af bopælspligten fra en anden ejendom, kræver derfor også godkendelse fra Landbrugsstyrelsen. Ejer af ejendommen har i dette konkrete tilfælde allerede en sådan godkendelse.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi beboelse i stuehuset på Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften, og fordi huset og ejendommen – der tidligere ved bygge- og landzonetilladelse af 5. maj 2022 har været godkendt til krisecenter - fremstår velegnet til formålet uden væsentlige ombygninger eller ydre ændringer.

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 fredag d. 7. marts 2025 på <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

Skælskørvej 74, 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, at sikre klimahensyn og at bevare natur, kulturmiljø- og landskabsværdier, men også at skabe rammer for vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgning

Sorø Friskole søger landzonetilladelse til etablering af en ny friskole med sfo i det overflødiggjorte stuehus og tilhørende have, parkeringsareal og dobbeltgarage, BBR bygning nr. 2, på landbrugsejendommen Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, mat. nr. 6a, Næblerød By, Haldagerlille.

Skolen forventes at kunne åbne i august 2025 med ca. 20 elever og 2 ansatte. Det langsigtede mål er, at skolen over en årrække vokser sig til en skole med i alt 100 elever fordelt på 0.-9. årgang og med ca. 10 ansatte.

Ansøgerne ønsker i øvrigt at kunne starte en tidlig SFO-ordning for 5-8 skolebørn allerede i april 2025.



Oversigtskort/luffoto med arealet, der tages i brug til friskole og sfo, er indsat herunder:



Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg – området, der tages i brug til friskole og sfo er markeret med gul streg.

De ubebyggede områder omkring huset ændres ikke væsentligt.

Der er i forvejen stabilt underlag for parkering og kørsel, men parkeringspladser foran bygningen markeres, og der etableres en rampe til hovedindgangen. Den del af haven, som skolen lejer, vil blive indhegnet.

Der foretages ikke yderligere ændringer på bygningernes facader.

Undervisningslokaler, fællesrum og personalefaciliteter indrettes i det i alt 439 m² store stuehus.

Huset er allerede indrettet med 10 værelser, 1 kontor, 3 stuer (fællesrum), 1 køkken-alrum (fællesrum), 1 personalerum med tilknyttet bad/toilet og 5 øvrige badeværelser, og det fremstår derfor umiddelbart egnet til formålet. Indretningsplan fra ansøgningsmaterialet er vist herunder:



Indretningsplan for stueetage med ny rampe (nederst) og 1. sal (øverst) i stuehuset på Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, jf. ansøgningsmaterialet.

Øvrige driftsbygninger på ejendommen vil fortsat blive anvendt landbrugsmæssigt. Al kørsel med landbrugsmaskiner m.m. foregår imidlertid via den nordligste indkørsel og udelukkende nord for driftsbygningerne, og de to forskellige anvendelser på ejendommen vil derfor i praksis kunne holdes adskilt.

Skolen har efter dialog med kommunen som vejmyndighed valgt at henvise al indkørsel til skolen til Fladholtevej vest for ejendommen, idet venstresving på den stærkt trafikerede Skælskørvej vurderes at være risikofyldt, se oversigtskort på næste side:



Oversigt

- I - Skolebygning
- II - Dobbelt garage
- III - Næbohus
- IV - Ubenyttet gammel stald
- V - Lade
- VI - Lade

Oversigtskort over bygninger, parkeringsareal og fremtidige færdselsforhold på Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg.

Placering

Landbrugsejendommen Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, ligger i landzone, frit i det åbne land, i den nordvestligste del af Næstved Kommune tæt på Tystrup-Bavelse-søerne, se kort herunder:



Ejendommen Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg – her vist med rød prik – ligger i den nordvestligste del af Næstved Kommune ca. 2,3 km SV for Tystrup Sø.



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.

Ejer af ejendommen driver gården og opfylder landbrugslovens krav om bopælspligt fra anden ejendom.

Området indgår også i kommuneplanudpegningen Større sammenhængende landskab, der via skovområderne rækker ind i nabokommunerne. Formålet med denne udpegning er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Ejendommen ligger også indenfor kommuneplanudpegningen Potentielle Naturområder – områder, der vil kunne udvikles til natur, der skaber sammenhæng mellem naturbeskyttelsesområder.

Ca. 250 meter vest for stuehuset ligger Skaderedegård Skov, og huset ligger dermed indenfor naturbeskyttelseslovens § 17, 300 meter skovbyggelinje. Skovbyggelinjen regulerer ikke indvendige ændringer i anvendelsen af huset, og byggeri, der kræver landzonetilladelse, er i øvrigt jf. NBL § 17, stk. 2, undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen.

I haven er der en mindre sø, der er registreret som beskyttet naturtype jf. naturbeskyttelseslovens § 3. En del af haven er noteret med fredskovspligt. Der er ikke søgt om byggeri eller ændringer i haveanlægget.

Den ansøgte ændring i anvendelsen af stuehuset vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens udpegninger for området.

Landzonepraksis

Næstved Kommune kan normalt rent administrativt, efter en konkret planmæssig vurdering, meddele landzonetilladelse til etablering af daginstitutioner og privatskoler i eksisterende bygninger jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.

Hvis der er tale om en ansøgning om etablering af en daginstitution eller skole på en ejendom med aktiv erhvervs- eller landbrugsvirksomhed, skal sagen dog forelægges til politisk behandling.

Natura 2000-områder

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Stuehuset på Skælskørvej 74 ligger i en afstand af ca. 2,1 km fra Kellerød Skov, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område: N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.



Områderne mellem huset på Skælskørvej 74 og Tystrup-Bavelse søerne er et intensivt udnyttet landbrugslandskab med spredt bebyggelse og infrastruktur, og det er derfor vores vurdering, at ibrugtagning af stuehuset til friskole og sfo på ingen måde påvirker Natura 2000-området.

Beskyttede dyr og planter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV-arter. Du kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 11.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Der er mulig forekomst af de beskyttede arter markfirben, flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander i området omkring huset, men vi har ikke oplysninger om konkrete observationer eller registreringer af beskyttede arter af dyr og planter på Skælskørvej 74.

Da den ændrede anvendelse af stuehuset fra krisecenter til friskole ikke indebærer fysiske ændringer af bygninger eller arealer, vurderer vi, at projektet ikke vil påvirke Bilag IV-arter eller deres levesteder negativt.

Hydrologiske forhold – grundvand, spildevand og recipienter

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

Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, ligger i et OD-område, hvor der ikke er kortlagt særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommen har et fælles minirenselanlæg med boligen på Skælskørvej 74A, 4250 Fuglebjerg, og opfylder statens krav til spildevandsrensning, rensekasse SO. Næstved Kommunes spildevandsgruppe har vurderet, at det eksisterende spildevandsanlæg har kapacitet til at håndtere spildevandet fra den fremtidige skole, og at det derfor ikke vil være nødvendigt med ny spildevandstilladelse.

Etablering af friskolen ændrer ikke på nedsivningen af vandet i området. Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Det ansøgte ændrer heller ikke på afledning af spildevand og overfladevand.

Vi vurderer derfor også, at etablering af friskolen ikke vil bidrage til at forringe tilstanden af vandløb, søer og kystvande væsentligt – eller recipienternes mulighed for at bevare og opnå en god økologisk tilstand.



Naboorientering

Fra Skælskørvej 74, 4250 Fuglebjerg, er der mere end 500 meter til nærmeste naboer.

Vi vurderer derfor, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, og vi har derfor jf. planlovens § 35, stk. 5, udeladt naboorientering.

Vores vurdering

Vi har især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at sikre udnyttelse af eksisterende, bygningsmæssige værdier og skabe rammer for vækst og udvikling i hele landet
- Friskolen med tilhørende sfo kan etableres på en sådan måde, at anvendelsen er forenelig med den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen, der kan fortsætte som hidtil
- Den ændrede anvendelse af stuehuset kan ske umiddelbart uden ombygning, da huset for mindre end 3 år siden ved plan- og byggetilladelse er godkendt og indrettet til krisecenter. Huset vil i øvrigt – såfremt anvendelsen som skole og sfo ophører – igen kunne tages i brug til beboelse i form af stuehus på landbrugsejendom.
- Den ændrede anvendelse strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Etablering af skole ved genanvendelse af eksisterende, egnede bygninger, er ressourcebesparende og dermed langt mere klimavenligt end opførelse af nye bygninger til skoleformål.
- Etablering af friskolen som ansøgt vurderes ikke at give anledning til nabogener, da der er mere end 500 meter til nærmeste nabobeboelser.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi – ud over planlovens § 35, stk. 1, har nævnt i brevet:

Skolen etableres jf. Friskoleloven, LBK nr. 1245 af 28/11/2024, se <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2024/1245>



Regler vedr. bopælskrav og beboelsesbygninger på landbrugsejendomme er bestemt i LBK nr. 116 af 06/02/2020, landbrugslovens kapitel 6, se <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2020/116>

Skovbyggelinjen har hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 17, se <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2024/927>

Fredskovsnotering sker efter skovloven, se <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/1996/959>

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 926 af 27. juni 2016).

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 926 af 27. juni 2016).

I 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 www.naevneneshus.dk til Planklagenævnet <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/> klagen sendes gennem denne klageportal 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 fra annonceringen, dvs. **senest den 4. april 2025 kl. 23.59.**



Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside.

Hvis man 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

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

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, naestved@dn.dk

Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Scandiegade 13, 2450 København SV. fr@friluftsradet.dk

Næstved Museum, Ringstedgade 4, 4700, naestved@museerne.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk