



William Tolstrup Arkitekter, att. Marie Pedersen
Sct. Peders Kirkeplads 9
4700 Næstved

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

Landzonetilladelse til sognehus på Snesevej 77, 4733 Tappernøje

Kære ansøger

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

Dato
16.02.2026

Sagsnr.
26-002337

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@naestved.dk

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til opførelse af et 323 m² stort sognehus på matr.nr. 3k Snesevej By, Snesevej beliggende på Snesevej 77, 4733 Tappernøje.

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 18. marts 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, 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.

Det ansøgte kræver også dispensation fra Lokalplan 012. Næstved Kommune har den 8. januar 2026 givet dispensation fra lokalplanen til det ansøgte.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi sognehuset er placeret indenfor lokalplanlagt område, og der er givet dispensation fra denne til byggeriet, som dermed er i overensstemmelse med planlægningen for området.

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 17. februar 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 Sneserevej 77, 4733 Tappernøje 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

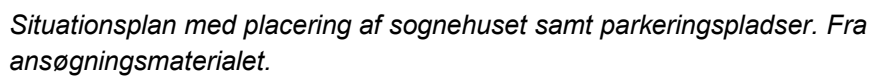
Du har på vegne af Snesere Kirke, Snesere Sogns Menighedsråd søgt om landzonetilladelse til at opføre et 323 m² stort sognehus på matr.nr. 3k Snesere By, Snesere på Sneserevej 77, 4733 Tappernøje.

Sognehuset indeholder administration, bade-, spise- og kontorfaciliteter for ansatte ved kirken samt lokaler til brug ved pårørende samtaler, undervisning og arrangementer.

Sognehuset opføres med facader i teglsten, der hvidfilses, og med røde tegltage. Der etableres fast belægning hele vejen rundt om sognehuset. Det gøres både af praktiske hensyn, men også for at undgå en unødigt høj sokkel. Hvor der er terrænforskel, laves der en blød skråning for at udligne forskellen.

Sognehuset får en placering mod vest på grunden, for at opnå et bedre samspil med kirken. Endvidere kan sognehuset med denne beliggenhed opnå en placering tættere på Sneserevej og derved være i flugt med den øvrige bebyggelse i byen.

Situationsplan, plan- og facadetegninger af det ansøgte ses nedenfor.



Sognehuset indeholder administration, bade-, spise- og kontorfaciliteter for ansatte ved kirken samt lokaler til brug ved pårørende samtaler, undervisning og arrangementer.

NOTE GENERELT
Der henvises til gældende Ingeniørprojekt
Der henvises til gældende energiberegning

Vidudlæg
Vidudlæg af omkringse vidudlæg, skal opbygges iht. producentens foreskrifter.
Vidudlæg skal udføres iht. gældende SBI-envisning 252

Is
Udføres iht. gældende SBI-envisning - 245

SNESERE MENIGHEDSRÅD

NYT SOGNEHUS
STUEPLAN

William Tolstrup
arkitekt

SKITSEFORSLAG

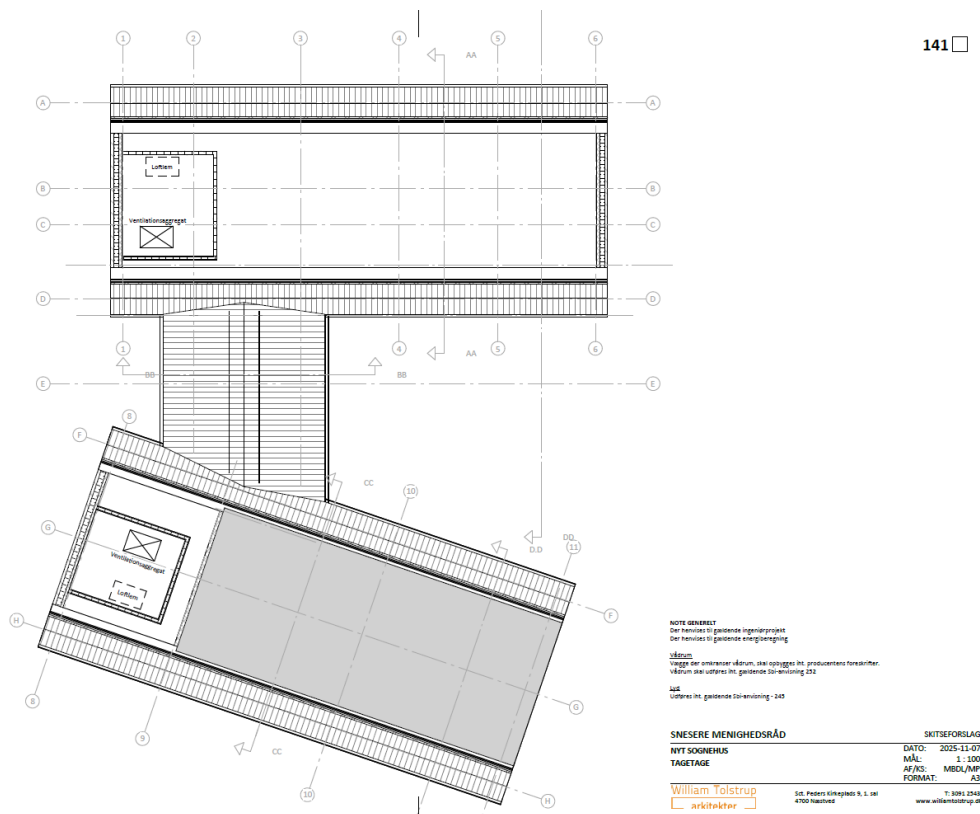
DATO: 2025-11-07
MAL: 1 : 100

T: 3091 2543
www.williamtollstrup.dk

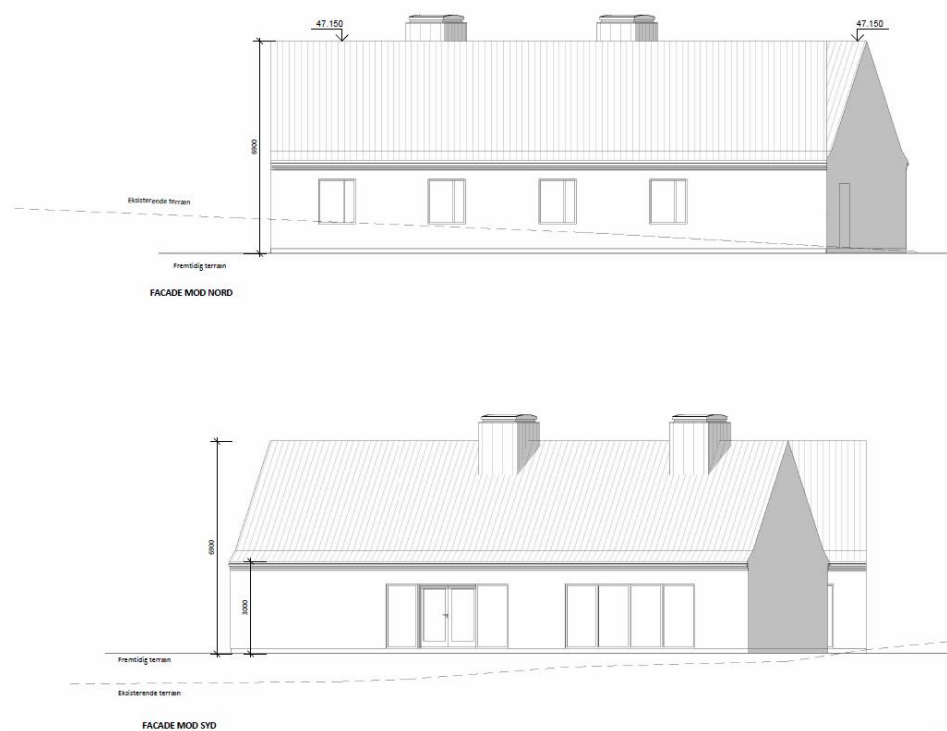
Tegning af sognehusets stueplan. Fra ansøgningsmaterialet.



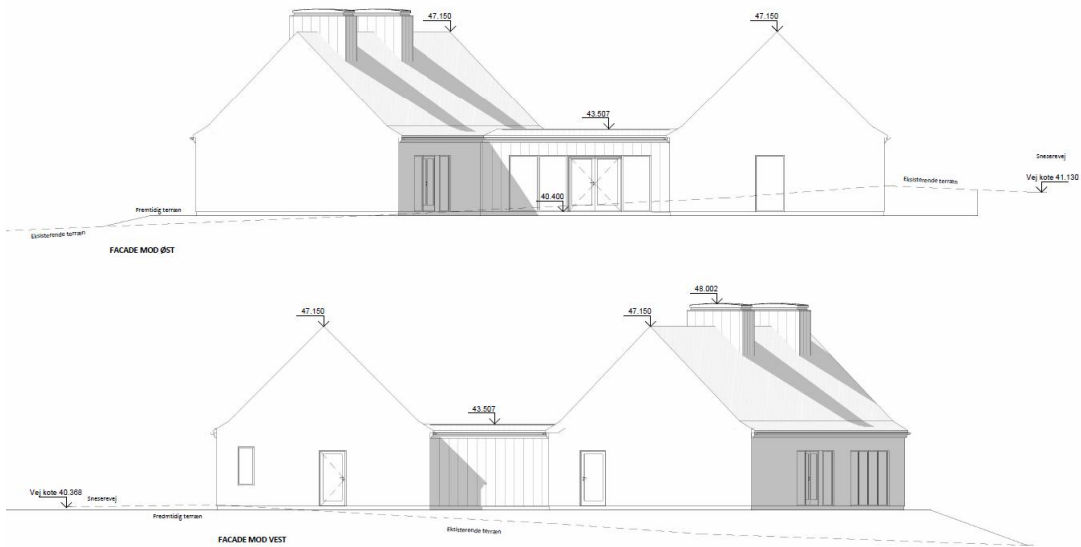
141 □



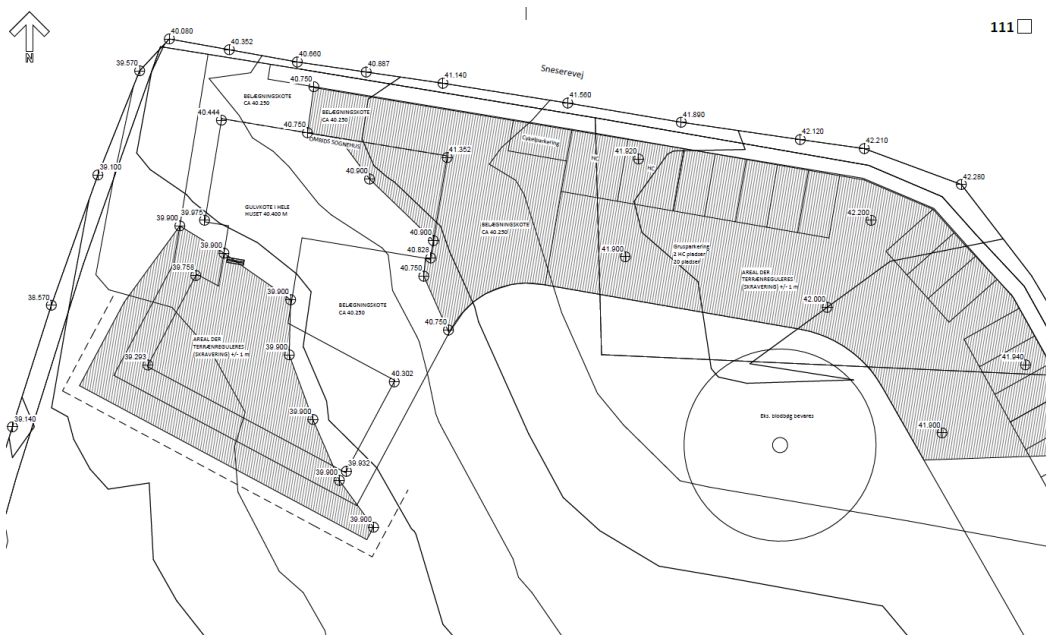
Tegnings af sognehusets tagetage. Fra ansøgningsmaterialet.



Sognehusets facader mod nord og syd. Fra ansøgningsmaterialet.



Sognehusets facader mod øst og vest. Fra ansøgningsmaterialet.



Situationsplanens skraverede områder viser, hvor der skal terrænreguleres. Fra ansøgningsmaterialet.

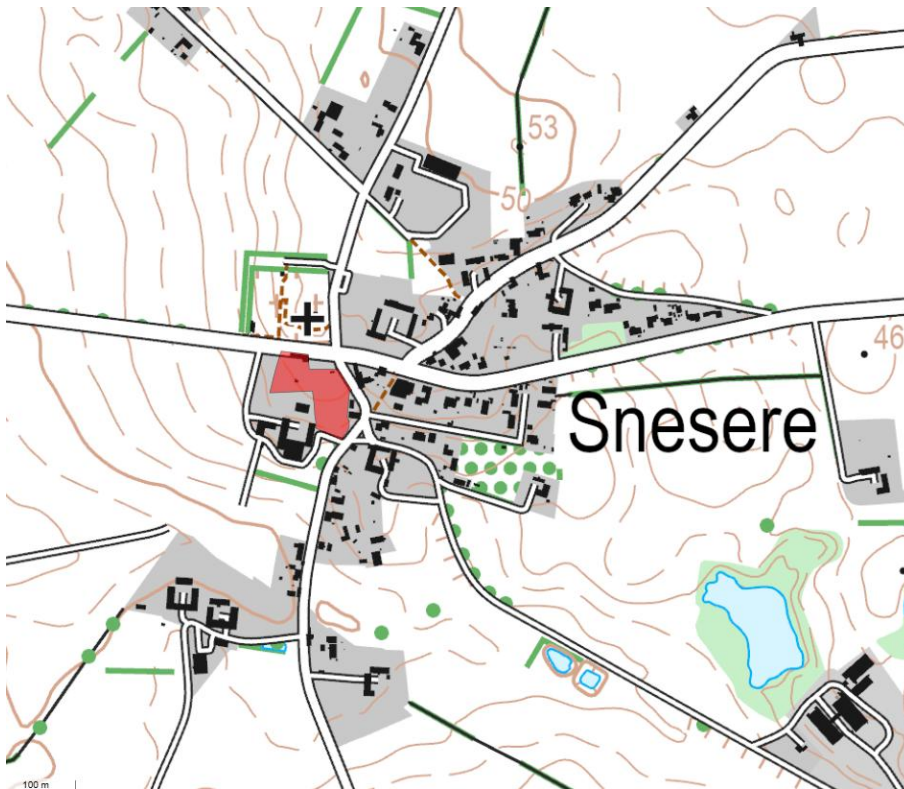
Placering

Ejendommen matr.nr. 3k og 17 b Snesere By, Snesere er jf. BBR registreret som en i alt 6.421 m² stor grund, der er beliggende centralt i den afgrænsede landsby Snesere.



Sneserevej 77, 4733 Tappernøje ligger i landzone ca. 10,75 km sydøst for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Matr.nr. 3k Snesere By, Snesere på Sneserevej 77, 4733 Tappernøje ligger centralt placeret i den afgrænsede landsby Snesere. Ejendommen er markeret med rød polygon

Plangrundlag

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af lokalplan 012, Bevarende lokalplan for Snesere. Det er lokalplanens formål at bevare det særlige landsbymiljø i Snesere, at give mulighed for at opføre enkelte nye bygninger på en sådan måde, at der tages hensyn til traditionelle byggeformer og byggeskik samt at sikre den gamle landsbykernes afgrænsning. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som er nødvendige for opførsel af byggeri eller ændret anvendelse i landzone og har dermed bonusvirkning.

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

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.



På ejendommen er der beskyttede stendiger. Digerne er beskyttede, fordi de har kulturhistorisk, biologisk og landskabelig værdi. Digerne må således ikke fjernes, gennembrydes eller beskadiges på nogen måde. Kommunerne kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra beskyttelsen.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger dels fordi ejendommen, hvor sognehuset skal opføres, ligger inde i landsbyen, og fordi byggeriet ikke overstiger 8,5 meter i højden.

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 km vest for det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. sognehusets placering centralt mellem den øvrige bebyggelse i Snese 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 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.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, vurderes det, at projektet 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. Vi vurderer derfor, at det opførelsen af sognehuset ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 850 meter fra det nærmeste vandløb, Snese Å og ca. 470 meter fra den nærmeste § 3 beskyttede sø.

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 åen eller søen.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet eller søen væsentligt – eller dettes 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.

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, og 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 sognehuset ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Naboorientering

I forbindelse med dispensation fra Lokalplan 012 har der været foretaget naboorientering. Bemærkninger til byggeriet er behandlet i dispensationen.

Vi har ikke foretaget yderligere naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- sognehuset er placeret indenfor lokalplanlagt område, og der er givet dispensation fra denne til byggeriet, og at det dermed er i overensstemmelse med planlægningen for området.
- sognehuset ligger sammen med den øvrige bebyggelse i landsbyen og er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser - om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- sognehuset ikke strider 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 17. marts 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog



Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen

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