



eurodan huse
Skånevej 15
6230 Rødekro
Att.: Jens-Ole Rösler

Center for Teknik og Miljø
Team Byg, BBR og
Landzone

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

Dato
19.02.2026

Sagsnr.
25-019935

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til at genopføre et énfamiliehus på ejendommen Skovagervej 15, 4700 Næstved.

Kære Jens-Ole Rösler

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til, efter nedrivning af det eksisterende, tiloversblevne stuehus på ejendommen Skovagervej 15, 4700 Næstved, matr. nr. 14, Jenstrup By, Vallensved, at genopføre et fritliggende énfamiliehus, som ansøgt.

Det nye hus bliver på i alt 149 m² i ét plan, og det opføres som et længehus med omtrent samme placering som ejendommens hidtidige beboelse, ca. 5 meter fra eksisterende driftsbygninger.

Facaderne vil fremstå i brungrå bløddstrøgne mursten m/spil. Taget etableres som et saddeltag med lodrette gavle og en taghældning på 45 grader og dækkes med sorte tegl.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Nedrivning af det tidligere stuehus må først ske, når det er sikret, at der ikke er flagermus i bygningerne, se afsnit om beskyttede Bilag IV-arter.

I skal i øvrig forvente, at der i forbindelse med byggetilladelse til opførelse af det nye hus vil blive stillet krav om en ny spildevandsløsning.

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 21. 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 gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Det, du har søgt om, kræver også nedrivnings- og byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået disse tilladelser. Hvis du ikke har søgt nedrivnings- og byggetilladelse, skal du gøre det på www.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi det nye hus erstatter et eksisterende, utidssvarende og tiloversblevet stuehus, som nedrives.

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 fredag den 20. februar 2026 på kommunens hjemmeside 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

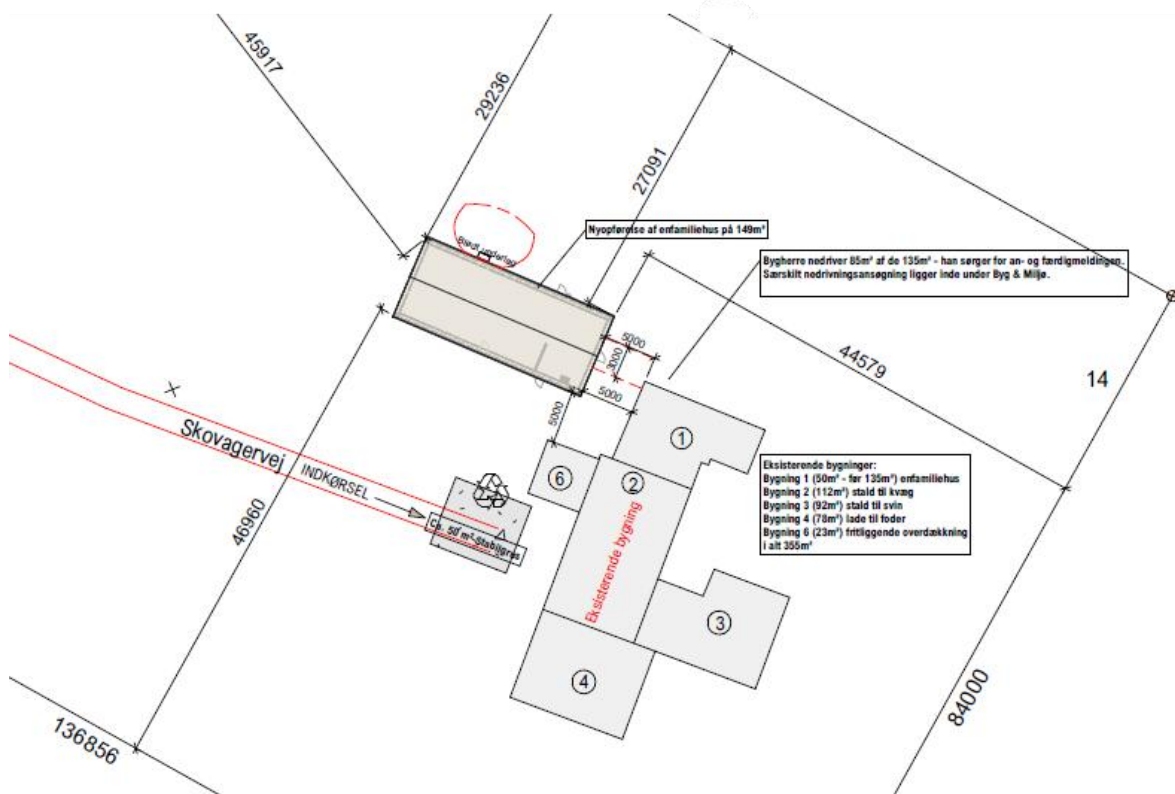
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur og landskabsværdier og sikre klimahensyn, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

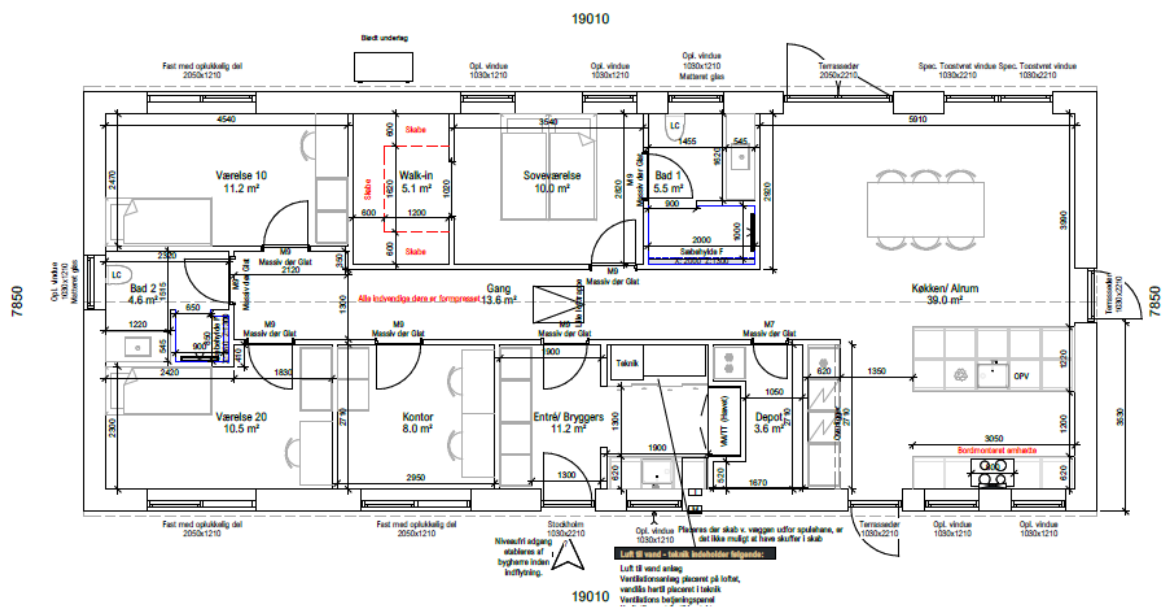
Ansøgningen

Du har på vegne af ejendommens ejere søgt om landzonetilladelse til at opføre et 149 m² stort, ét-plans fritliggende énfamiliehus til erstatning for det eksisterende, utidssvarende og tiloversblevne stuehus på ejendommen Skovagervej 15, 4700 Næstved, matr. nr. 14, Jenstrup By, Vallensved, som nedrives.

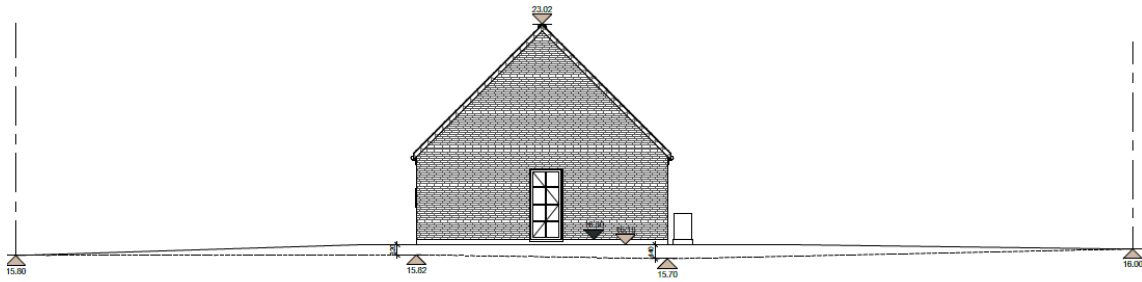
Tegningsbilag fra ansøgningen er indsat herunder:



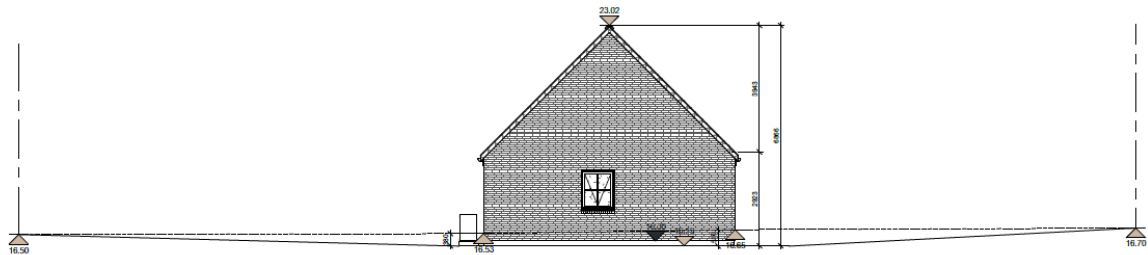
Skovagervej 15, 4700 Næstved – udsnit af situationsplan fra ansøgningen



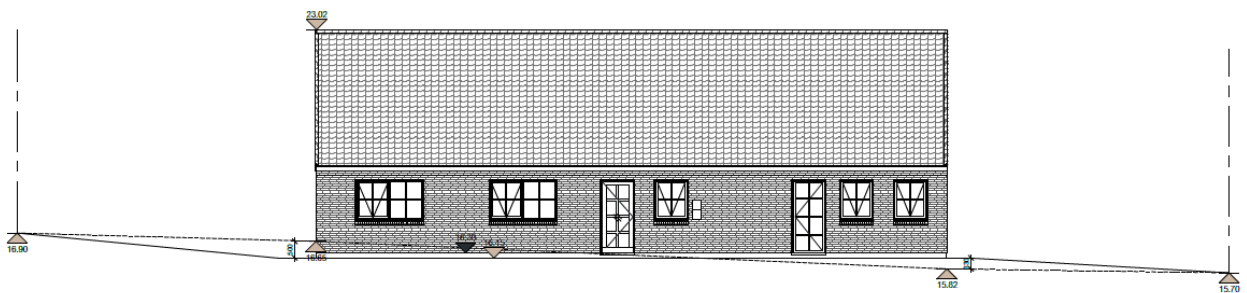
Indretningsplan for nyt hus på Skovagervej 15, 4700 Næstved



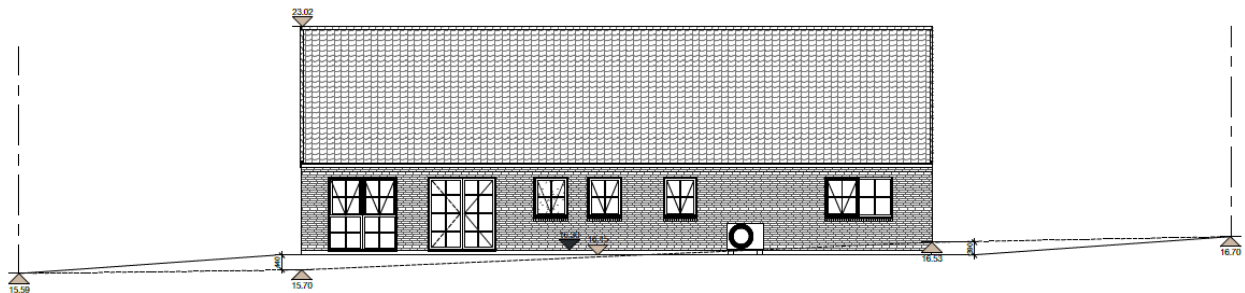
Facadeopstalt 1



Facadeopstalt 3



Facadeopstalt 2



Facadeopstalt 4

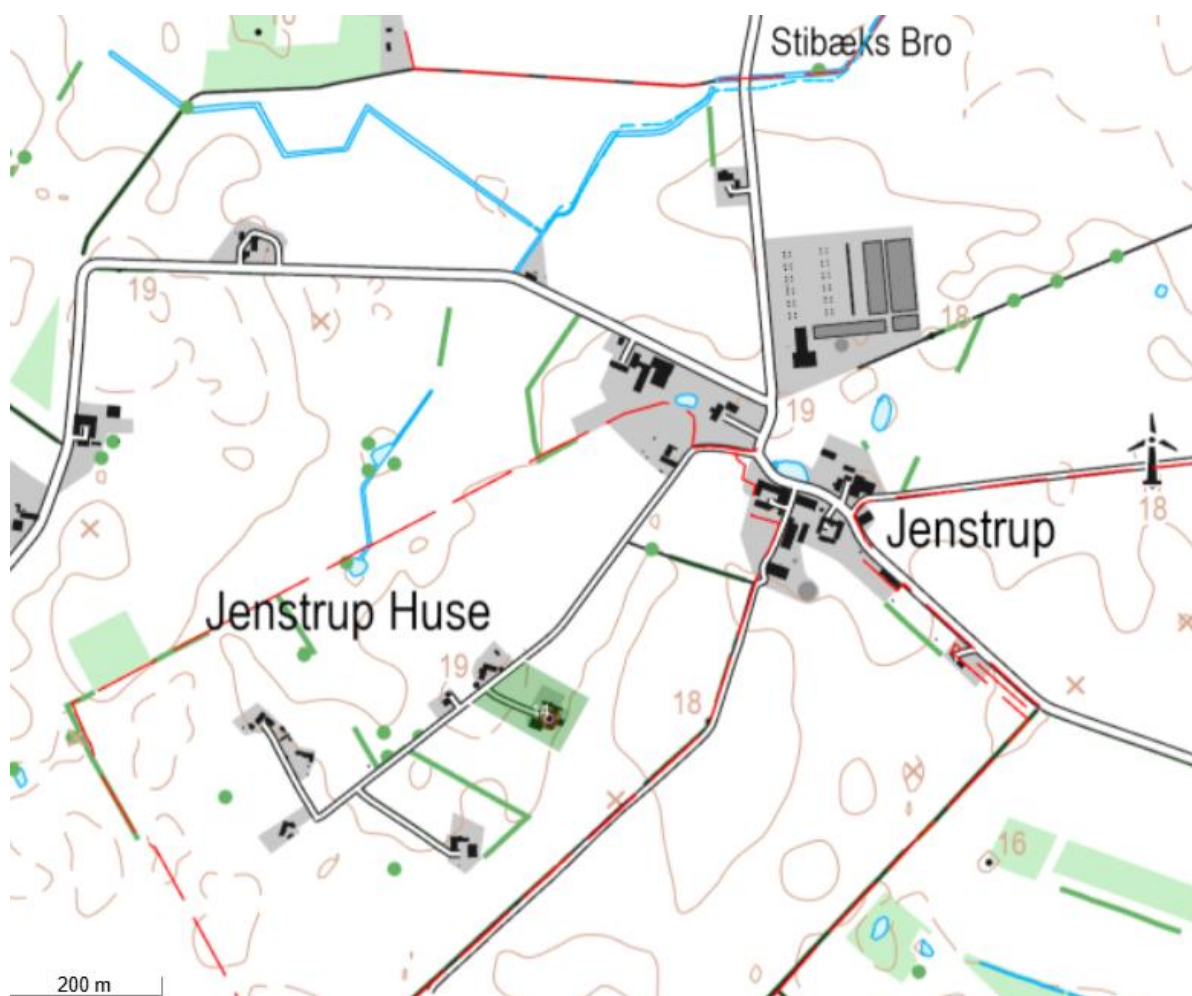
Facadetegninger – Skovagervej 15, 4700 Næstved

Placering

Ejendommen Skovagervej 15, 4700 Næstved, matr. nr. 14, Jenstrup By, Vallensved, er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus/nedlagt landbrug på en 10.000 m² (1 ha) stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land i bebyggelsen Jenstrup Huse ca. mellem Holme-Olstrup og Toksværd, ca. 2 km SØ for Hyllinge og ca. 8,5 km VNV for Næstved.



Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående topografiske kort:



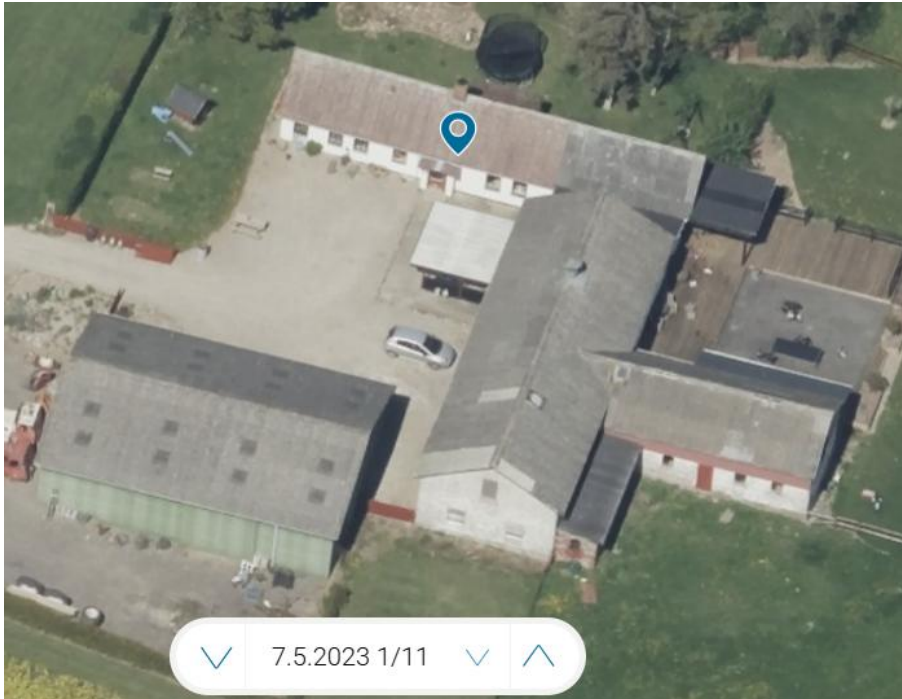
Skovagervej 15, 4700 Næstved, her vist med grøn skravering og rød prik i bebyggelsen Jenstrup Huse, der ligger SV for landsbyen Jenstrup. Ejendommen ligger i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land.

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.

Der er ingen fredninger, beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer registreret på ejendommen.

Det oprindelige gårdanlæg, herunder det tidligere stuehus, som ønskes nedrevet, er jf. BBR opført i 1895. De eksisterende, oprindelige bygninger på ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 7 (lav).



Skovagervej 15, 4700 Næstved – eksisterende bygninger på ejendommen jf. SDFE skråfoto maj 2023. Stuehuset, der nedrives og erstattes med et nyt hus, er markeret med pointeren.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det ansøgte ligger ca. 8 km NØ for kysten mod Karrebæksminde Bugt, der indgår i Natura 2000-område N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø, ca. 5,5 km SV for Suså, der indgår i Natura 2000-området N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, og ca. 5,2 km NV for kysten mod Karrebæk Fjord, der indgår i Natura 2000-område N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at udskiftningen af en bolig på en ejendom, der ligger mere end 5 km fra nærmeste Natura 2000-arealer, ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen - de såkaldte bilag IV-arter. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller Bilag IV-arters yngle- eller rasteområder eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.



Padder:

I hele kommunen kan der forekomme spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Spidssnudet frø yngler i vandhuller og vådområder. Arten raster forholdsvis tæt på yngleområdet i fugtige naturområder. Spidssnudet frø er ikke fundet i området.

Springfrø yngler i vandhuller, som både kan være lavvandede og dybvandede vandhuller, f.eks. mergelgrave. Arten raster ofte langt væk fra ynglevandhullet, og gerne i lysåbne arealer i løvskov, skovbryn, græsmarker og i haver. Springfrø er ikke fundet i området.

Stor vandsalamander yngler i mindre lysåbne fiskefrie vandhuller med rig undervandsvegetation. Stor vandsalamander bliver i vandhullerne i lang tid og raster derefter i nærliggende naturområder, skove og haver. Stor vandsalamander er fundet i et vandhul cirka 2 km sydvest for ejendommen.

Det ansøgte hus genopføres på omtrent samme placering som det oprindelige stuehus, der nedrives. Færdsel i forbindelse med anlægsarbejdet vil kunne ske via eksisterende gårdsplads, og der vil ikke blive fjernet vandhuller eller andre egnede levesteder for ovenstående arter. Det er derfor vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke de beskyttede paddearter eller deres væsentlige levesteder negativt.

Markfirben:

Vi har ingen oplysninger om fund eller mulige forekomster af markfirben i det aktuelle område. Markfirben yngler på solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, som f.eks. vejskrånninger, jernbaneskrånninger og råstofgrave (typisk grusgrave) samt overdrev, heder, højmoser, strandenge, klitter og kystskrænter.

Da udskiftning af huset sker på hidtil bebyggede, befæstede og befærdede arealer, er det vores vurdering, at arealet ikke indeholder væsentlige gunstige biotoper for markfirben, og at markfirben derfor ikke vil påvirkes negativt af projektet.

Flagermus:

Forskellige arter af flagermus forekommer også i hele Næstved Kommune. Den nærmeste registrerede forekomst af flagermus er ved Saltø Gods ca. 2 km syd for ejendommen, og vi har ikke registreret konkrete fund af flagermus i eller i nærheden af Skovagervej 15, 4700 Næstved.

Flagermus opholder sig og yngler i hulrum i bygninger og træer. Der fældes ingen store, gamle træer i forbindelse med genopførelse af huset, men der er en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i det gamle stuehus, der skal fjernes i forbindelse med projektet.

Inden det gamle stuehus nedrives, skal huset derfor gennemgås for flagermus. Hvis der ses tegn på flagermus skal det sikres, at alle flagermus udschluses inden nedrivningen for at sikre, at de ikke tager skade.



Udslusning og nedrivning kan således kun ske i en begrænset periode, dels i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige, eller i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud.

I kan læse mere om flagermus her: <https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>

Når disse anvisninger for udslusning af evt. flagermus i det gamle hus efterkommes inden nedrivningen igangsættes, er det vores vurdering, at udskiftningen af det gamle hus med et nyt ikke påvirker mulige yngle- og rasteområder for flagermus.

Overfladevand, drikkevand og grundvandsforekomster

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløb, søer eller kystnære farvande.

Ligeledes kan vi ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster og dermed drikkevand væsentligt.

Skovagervej 15, 4700 Næstved, ligger ca. 5,8 km NV for kysten mod Karrebæk Fjord og ca. 6,5 km NNØ for kysten mod Karrebæksminde Bugt. Nærmeste beskyttede vandløb er et tilløb til Harrested Å, der ligger ca. 600 meter nord for ejendommen. I Jenstrup landsby og på markerne omkring landsbyen ligger der flere § 3-beskyttede søer, hvoraf den nærmeste ligger ca. 300 meter NV for huset, der skal udskiftes.

Overfladevand fra ejendommen afleder naturligt mod sydøst, for slutteligen at løbe ud i Karrebæk Fjord via Saltø Å. De ovenfor nævnte vandløb og vandhuller, der ligger N-NV for ejendommen.

Da det nye hus erstatter et tidligere stuehus og opføres med omtrent samme placering som det oprindelige hus, er det vores vurdering, at en evt. tilladelse til opførelse af et nyt hus ikke væsentligt vil ændre på afstrømningen fra ejendommen og at det dermed ikke vil medvirke til forringelse af tilstanden af recipienters (søer, åer og kystvandes) vandkvalitet.

Ejendommen ligger i øvrigt i et OD-område – ingen GKO-kortlægning, hvilket betyder, at der ikke er registreret særlige drikkevandsinteresser på det aktuelle areal.

Mht. spildevandsrensning ligger ejendommen i et område registreret med rensklasse 0. Der er pga. beliggenheden i det åbne land ingen eksisterende eller planlagt offentlig kloakering i området, og ejendommen opfylder jf. vores oplysninger p.t. ikke statens krav til spildevandsrensning, hvorfor et påbud om forbedret spildevandsrensning må forventes i forbindelse med tilladelse til opførelse af et nye hus.

Etablering af en ny og forbedret spildevandshåndteringsløsning vil alt andet lige have en positiv effekt på evt. påvirkning af grundvand, set i forhold til den nuværende løsning, der ikke er miljømæssigt tilfredsstillende.



Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger, medmindre huset har karakter af en ruin.

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:

- Opførelse af det nye hus er ikke i strid med landzonebestemmelserne om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet huset erstatter et eksisterende hus, der nedrives.
- Den eksisterende bolig på ejendommen er opført som og anvendes som helårsbolig.
- Udskiftning af et utidssvarende hus ved nedrivning og genopførelse ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, jf. vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Opførelse af det nye hus strider ikke imod de landskabelige-, natur- og miljømæssige 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 museerne@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:

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).

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).

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.

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 på forsiden af www.nmkn.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 20. marts 2026**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside.

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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk