

Sunaj Jashari
Sandbakken 6
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

Dato
27.08.2026

Sagsnr.
26-003124

Sagsbehandler
Sibothini Sithamparanathan

Direkte telefon
5588 6056

Mail
sibsit@naestved.dk

**Landzonetilladelse til etablering af socialpædagogisk børne- og
ungehjem ved ændret anvendelse af dobbelthus på Sønderhavevej 21A
og 21B, 4700 Næstved.**

Kære Sunaj Jashari

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til, ved indvendig ombygning af et eksisterende
dobbelthus, at etablere et ca. 350 m² stort, socialpædagogisk børne- og
ungehjem (bosted) på ejendommen matr.nr. 2c, Havnskov By, Hyllinge,
beliggende på Sønderhavevej 21A og 21B, 4700 Næstved.

Bostedet skal anvendes til bolig for 3-4 børn/unge i alderen 10-17 år med
autismespektrumforstyrrelse og vil være døgnbemandet med personale.

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 25. 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.

Ombygningen og den ændrede anvendelse af dobbelthuset kræver i øvrigt
byggetilladelse, og nedlæggelse af eksisterende boligenheder kræver
tilladelse efter § 3, stk. 1, i Lov om boligforhold. Du må ikke gå i gang, før du
har fået disse tilladelser.

Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på
www.byggomiljoe.dk.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi dobbelthuset tidligere har været anvendt til institutionsformål og dermed både ved indretning og beliggenhed findes egnet til formålet, som kan ske uden væsentlige ombygninger.

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> den 28. august 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 Sønderhavevej 21A og 21B, 4700 Næstved, ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

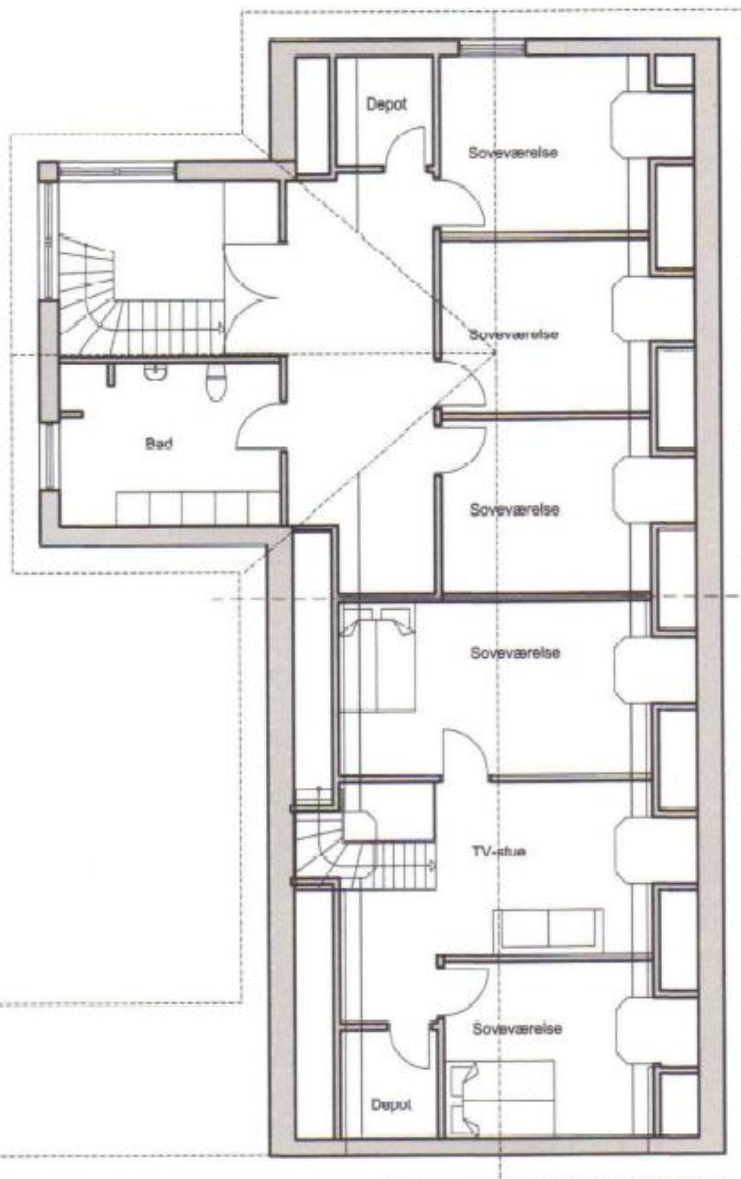
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen Sønderhavevej 21A og 21B, 4700 Næstved, fra dobbelthus til døgninstitution.

Ejendommen ønskes anvendt som socialpædagogisk opholdssted til 3-4 børn og unge i alderen 10-17 år. Formålet er at anvende ejendommen til pædagogisk støtte for børn med autismespektrumforstyrrelser og relaterede udviklingsmæssige vanskeligheder.

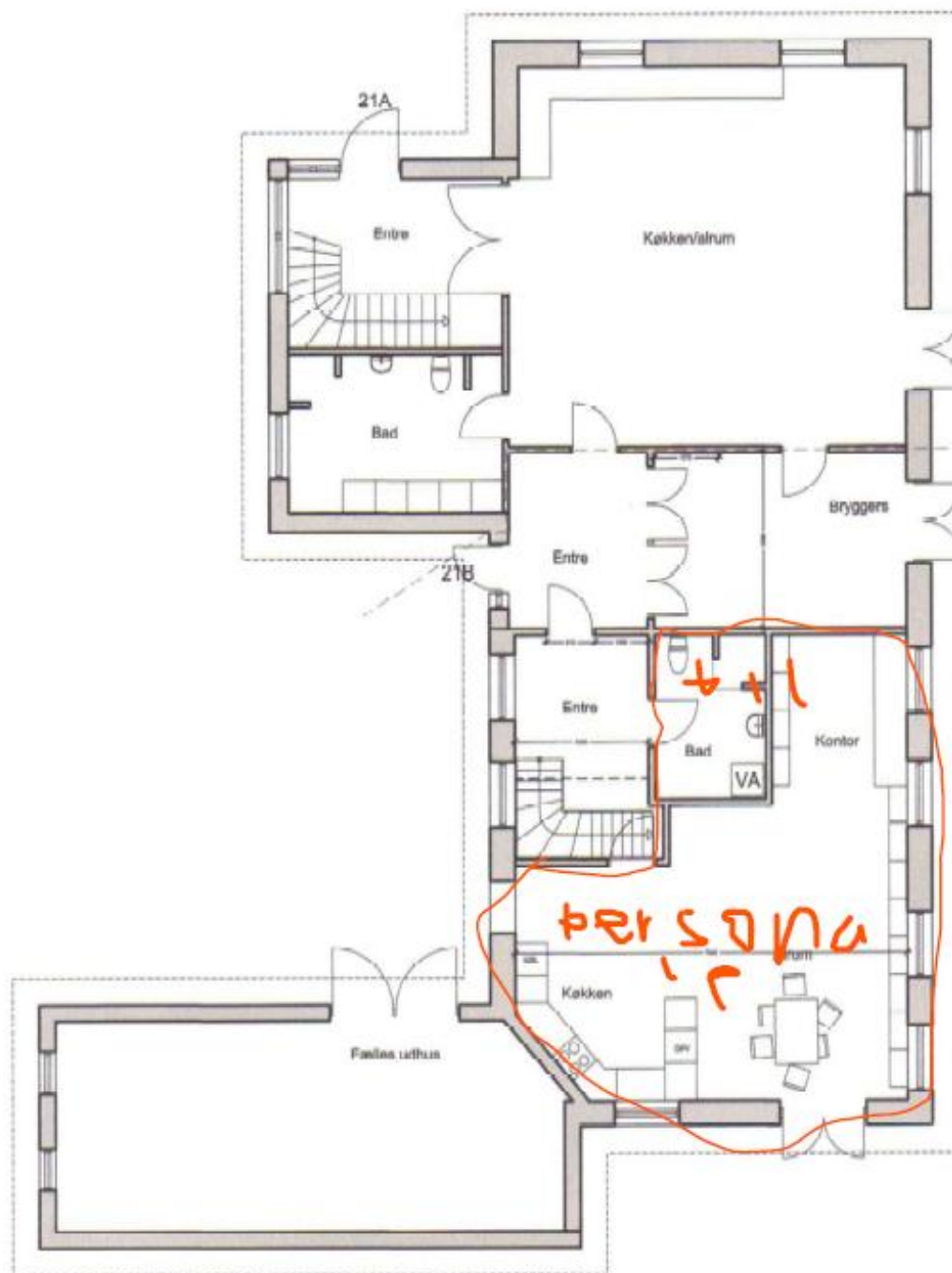
Ejendommen indrettes så personalefaciliteter og børn- og ungeområder, holdes adskilt. De unge har adgang til seks værelser, et opholdsområde, fælles køkken- alrum og to badeværelser, mens personalet har eget bad- og toiletforhold samt et køkken- og opholdsareal til personalemøder.



UDKAST
03.06.2014 / KIRSTEN

Sønderhavevej 21, Næstved

Plantegning af ejendommens overetage. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning af ejendommens stueetage. Bryggers anvendes som et værelse i stueetagen. Fra ansøgningsmaterialet.



Foto af ejendommen set fra øst. Fra ansøgningsmaterialet.



Foto af ejendommen set fra syd. Fra ansøgningsmaterialet.

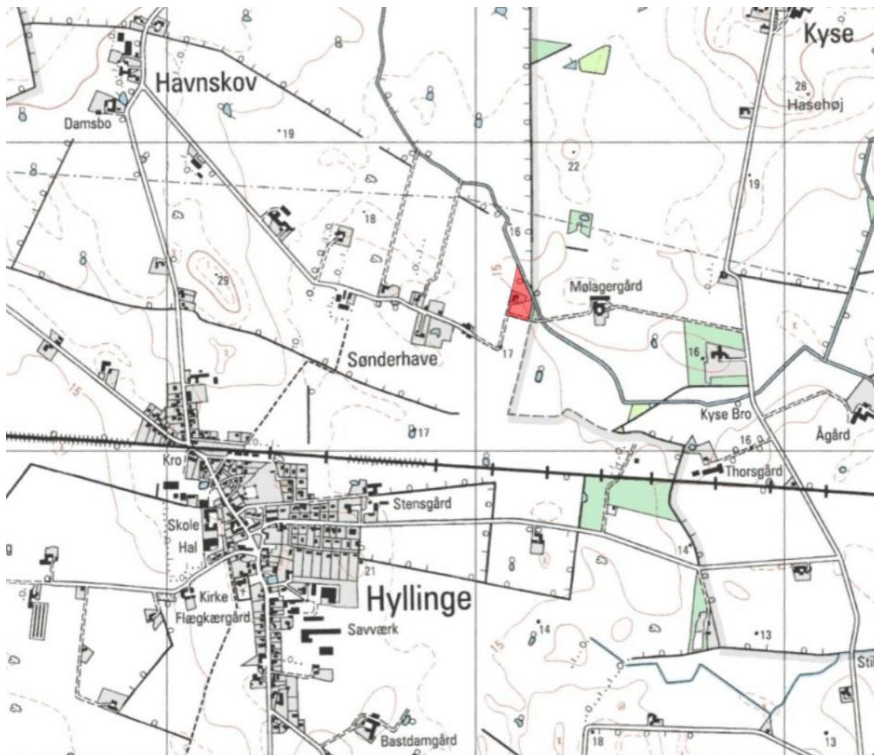


Placering

Ejendommen Sønderhavevej 21A og 21B, 4700 Næstved, er jf. BBR registreret som et i alt ca. 350 m² stort dobbelthus på en 8738 m² stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, ca. 760 meter nordøst for Hyllinge og ca. 7,3 km nordvest fra Næstved.

Bygningen er opdelt i to helårsboliger på henholdsvis 189 m² og 161 m².

Ejendommen og bygningernes placering er vist på nedenstående luftfoto med matrikelkort og topografiske kort.



Ejendommen Sønderhavevej 21A og 21B, 4700 Næstved, her vist med rød skravering, ligger i landzone ca. 760 meter nordøst for Hyllinge og ca. 7,3 km nordvest fra Næstved



Luffoto af ejendommen og bygningens placering på grunden. De gule streger viser matrikelskel, og det grøn-stiplede felt markerer kommunalplanudpegningen Lavbundsareal.

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.

Den nordøstligste del af ejendommen ligger indenfor kommuneplanudpegningen Lavbundsareal. Formålet med denne udpegning er at sikre eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning. Bygningerne på ejendommen ligger ikke indenfor udpegningen til Lavbundsareal.

På Kyse Markvej, ca. hhv. 530 meter og 830 meter nord for ejendommen, står to vindmøller, som planmæssigt set afkaster opmærksomhedszone for



støjbelastede arealer. Retningslinjer i kommuneplanen skal sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom arealanvendelse, som f.eks. rekreative områder, boligområder, daginstitutioner og andre offentlige formål, og at der omvendt ikke udlægges arealer til støjende aktiviteter i nærheden af støjfølsomme arealanvendelser.

Kommunen vurderer som landzonemyndighed, at ændret anvendelse fra dobbelthus med helårsbeboelse til døgninstitution ikke er i strid med disse udpegninger, da ejendommen hidtil har været anvendt som og godkendt til både helårsbeboelse og institutionsformål.

Ejendommen ligger indenfor NK Spildevands eksisterende kloakopland. Statens krav til spildevandsrensning er opfyldt, idet ejendommen er tilsluttet offentlig kloak til Vallensved Renseanlæg. Det er vores vurdering, at ændret anvendelse fra dobbelthus med mulighed for helårsbeboelse for to familier til et mindre botilbud for 3-4 børn/unge med døgnbemanding af personale ikke medfører en væsentlig ændring eller forøgelse i spildevandsudledningen.

Der ligger et markdræn under den ansøgte placering ifølge de vejledende oplysninger i kommunens webGIS. Den konkrete placering er ikke kommunen bekendt og udpegningen er behæftet med stor usikkerhed. Vi gør opmærksom på, at vedligeholdelsen af drænet påhviler den enkelte lodsejer. Hvis I ønsker at ændre markdræn, skal du kontakte kommunen på vandloeb@naestved.dk først, da det kan kræve en tilladelse.

Natura 2000

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

Den ansøgte døgninstitution ligger i en afstand af ca. 5,1 km sydvest for marker ved Gunderslevholm og ca. 5,5 km sydvest for Suså, der begge indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at grundet døgninstitutionens begrænsede størrelse i forhold til den hidtidige anvendelse af ejendommen samt afstanden til naturområderne, påvirker det ansøgte ikke 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 etablering af døgninstitutionen som ansøgt 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.



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 udelukkende foretages mindre, indvendige ombygninger af allerede indrettede boligarealer og ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, så 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. Den ændrede anvendelse af bygningen påvirker ikke vandhuller eller vådområder. Og vi vurderer derfor, at etablering af døgninstitutionen ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 50 meter fra det nærmeste målsatte vandløb, Harrested Å, og ca. 60 meter fra den nærmeste 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 foretages ingen ydre, bygningsmæssige ændringer og der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til Harrested Å og den nærmeste sø.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet og søen væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare og 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 medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet 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 mindre socialpædagogiske opholdssteder og døgninstitutioner efter en konkret planmæssig vurdering, i eksisterende bygninger.



Naboorientering

Vi har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen foretaget lovpligtig orientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendommen.

I den afholdte naboorientering har vi modtaget indvendinger fra ejer af en naboejendom. Der er blevet indsendt følgende bemærkninger:

- Naboen ytrer bekymringer om ændringen i bygningsanvendelsen, da naboen gerne vil bevare området nuværende karakter som boligområde, med henblik på at sikre udviklingen og attraktiviteten i området for børnefamilier, som understøtter dagtilbuddene i nærområdet.
- Naboen oplyser, at der kan forekomme støj fra maskiner og anden aktivitet fra hans ejendom, hvilket efter naboens vurdering ikke harmonerer med bostedets behovet for rolige og forudsigelige omgivelser.

Vi har på baggrund af naboens bemærkninger foretaget partshøring af ansøger. Ansøgers kommentarer til ovenstående bemærkninger er som følgende:

- Projektet har ikke planer om at ændre bygningens karakter og institutionen bliver beboernes eget hjem. Ansøger mener den planlagte anvendelse ikke ændrer områdets karakter som boligområde.
- Støj, maskinanvendelse og anden aktivitet, der følger af almindelig landbrugsdrift og lignende, vurderer ansøger ikke som et problem for den planlagte anvendelse som bosted.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- De eksisterende bygninger på ejendommen vurderes umiddelbart egnede til etablering af et mindre botilbud, idet ejendommen tidligere har været anvendt som og godkendt til sådant, og fordi den ændrede anvendelse fra dobbelthus til botilbud kan ske uden væsentlig ombygning af den eksisterende bygning og ændring af omgivelsernes karakter.
- Etablering af et botilbud/en døgninstitution ved ibrugtagning af en eksisterende bygning i landzone er i overensstemmelse med et af hovedformålene i planlovens landzonebestemmelser om at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- Etablering af døgninstitutionen som ansøgt ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.



- Etablering af døgninstitutionen medfører ikke væsentlige ændringer i det bestående miljø og vil efter vores vurdering ikke stride imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Etablering af botilbud for 3-4 børn kan efter vores vurdering ske uden væsentlige genevirkninger mellem naboer, idet bygningen, der ønskes anvendt til botilbud, ligger ca. 50 meter fra naboskel og i en afstand af minimum ca. 140 meter/mere end 100 meter fra nærmeste beboelse på naboejendom, og fordi den ansøgte anvendelse ikke væsentligt adskiller sig fra den hidtidige anvendelse som dobbelthus med mulighed for helårsbeboelse for to (børne)familier.
- Godkendelse af nedlæggelse af den ekstra boligenhed på ejendommen kan ske, fordi der generelt ikke opleves mangel og efterspørgsel på helårsboliger af denne karakter i lokalområdet. Den ene af de to boliger på ejendommen har jf. ansøgers oplysninger stået tom i flere år og har uden held været forsøgt udlejet, og ejendommen havde været til salg i en længere periode, inden den blev købt af ansøger med henblik på etablering af bosted.

Lovgrundlag

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

Nedlæggelse af boligenheder kræver tilladelse efter § 3, stk. 1, i Lov om boligforhold

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.

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 25. 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:

Naboer, der har indsendt bemærkninger til det ansøgte

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