



Mogenstrup Kirke
v/Næstelsø/Mogenstrup Sognes menighedsråd
Kirkeskovvej 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
23-03-2026

Sagsnr.
24-019818

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til indretning af graverfaciliteter på Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved

Kære Næstelsø/Mogenstrup Sognes menighedsråd

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til at ændre anvendelse af den tidligere graverbolig på Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, matr. nr. 3a, Mogenstrup By, Mogenstrup, ved nedlæggelse af boligen og indretning af personalefaciliteter og depotrum for sognets gravere.

Til afgørelsen knyttes følgende vilkår:

- Det skal i forbindelse med ombygningen sikres, at ingen individer af flagermus skades.

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 22. april 2026, og der ikke er klaget over den. I 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, I har søgt om, kræver også byggetilladelse og tilladelse til nedlæggelse af bolig efter § 3 i Lov om boligforhold, og I må ikke gå i gang, før I også har fået disse tilladelser.

I har allerede indsendt ansøgning om byggetilladelse via www.byggomiljoe.dk. Jeres ansøgning vil derfor blive behandlet, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, under forudsætning af at afgørelsen efter planloven ikke er påklaget.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi ordentlige personaleforhold er et lovkrav, fordi der kun er tale om en indvendig ombygning, der ikke ændrer på bygningens ydre og oplevelsen af miljøet omkring kirken, og fordi der ikke er mangel på boliger i Mogenstrup..

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer tilladelse, under afsnittet "Vores vurdering".

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer> tirsdag den 24. marts 2026.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. I kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

Kirkeskovvej 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 bevare natur-, kulturmiljø- og landskabsværdier, at sikre klimahensyn og at skabe vækst og udvikling i hele landet.



Mogenstrup Kirke med den tidligere graverbolig på Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, markeret med blå pointer nederst t.v. i billedet.

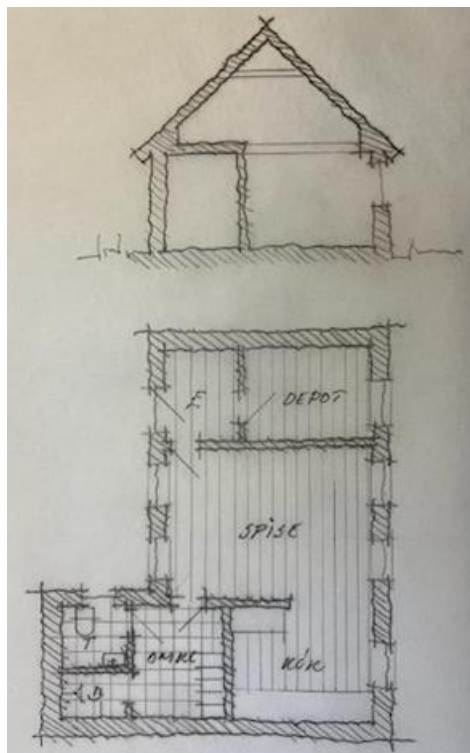
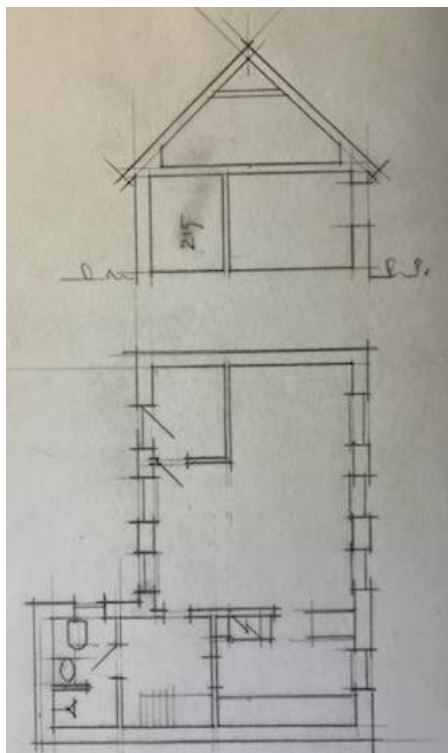


Ansøgningen

Mogenstrup Kirke har købt det halve dobbelthus på Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, med henblik på at give sognets gravere bedre personalefaciliteter, herunder bedre badeforhold.

I søger derfor nu om nedlæggelse af boligenheden og ændret status til erhverv.

I forbindelse med den ændrede anvendelse vil der kun ske indvendig ombygning jf. nedenstående tegninger:

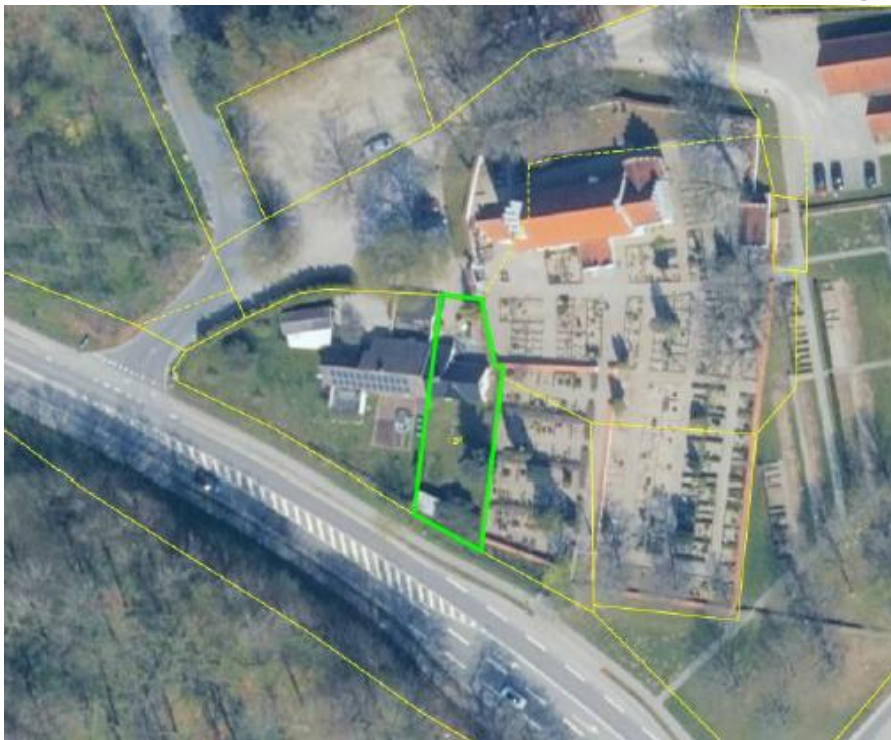


Indretningstegninger fra ansøgningsmaterialet. Til venstre: Graverboligen FØR ombygningen. Til højre: graverfaciliteter og depot EFTER. Bemærk at øst er opad på tegningerne.

Placering

Ejendommen Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, matr. nr. 3a, Mogenstrup By, Mogenstrup, er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus på en 380 m² stor grund, der er beliggende i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land, syd for Mogenstrup Kirke, umiddelbart nord for Mogenstrup By.

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående luftfoto og oversigtskort:



Ejendommen Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, er ½ dobbelthus, der ligger umiddelbart syd for Mogenstrup Kirke. Luftfoto forår 2025



Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, ligger i landzone ved Mogenstrup Kirke og Præstø Landevej, umiddelbart nord for Mogenstrup By.

Plangrundlag

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

Området omkring Mogenstrup Kirke er også udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 33: Historisk tid – Landsbykirker og kirker i det åbne land – Mogenstrup Kirke og Helligkilde. Den højt beliggende middelalderlige kirke i Mogenstrup blev anlagt i forbindelse med en hellig



offerkilde, der antagelig har rødder i hedensk tid, og kirken, kilden, vejen (Præstø Landevej) og den nærliggende kro udgør således hovedelementerne i et forholdsvis velbevaret kulturmiljø, omgivet af fredskov.

Kulturmiljøet er sårbart overfor væsentlige ændringer af arkitektur og landskab, overfor forfald og nedrivning. Det er derfor vigtigt at sikre eksisterende bygningers fortsatte anvendelse.

Arealerne omkring Mogenstrup Kirke, herunder ejendommen Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, matr. nr. 3a, Mogenstrup By, Mogenstrup, er omfattet af fredningsdeklaration af 29. oktober 1953, tinglyst 27. februar 1954. Jeres ansøgning er derfor straks efter modtagelsen videresendt til Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster med henblik på godkendelse af den ansøgte, ændrede anvendelse af bygningen.

Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har imidlertid ved mail af 9. februar 2026 meddelt kommunen, at indre ombygninger af eksisterende bygninger ikke er omfattet af og dermed heller ikke forbudt efter fredningsbestemmelserne.

Med en beliggenhed kun ca. 20 meter fra kirken ligger ejendommen indenfor naturbeskyttelseslovens § 19, 300 meter kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Kirkebyggelinjen regulerer dog kun bebyggelse, der er over 8,5 meter højt, og har derfor ikke betydning for ombygningen og den ændrede anvendelse af huset på Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved.

Ejendommen ligger på en sydvendt skråning på Mogenstrup Ås, der vender ned mod Fladså. Mogenstrup Ås og tunneldalen, hvor åen løber, indgår i udpegningen Regionale geologiske områder, og det område, som ejendommen ligger i, er i kommuneplanen også udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. Disse områder består bl.a. af nationalt og internationalt beskyttet natur, samt arealer, hvor der med fordel kan etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Ejendommen ligger ca. 140 meter nord for Fladså og er dermed også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16, 150 meter sø- og åbeskyttelseslinje. Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre oplevelsen af søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv, og indeholder derfor et generelt forbud mod tilstandsændringer, der f.eks. gælder opførelse af byggeri, tilplantning eller terrænændringer. Indvendig ombygning og ændret anvendelse af eksisterende bygninger er ikke omfattet af forbuddet.

Med sin beliggenhed ved vejforløbet mellem Kirkeskov og Stenskov på åsen, er ejendommen også omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet



varetages ved landzonesagsbehandlingen, og indvendige ombygninger og ændret anvendelse er heller ikke omfattet af krav om dispensation.

Flere områder på Mogenstrup Ås er eller har været udnyttet til grusgravning. I en tidligere grusgrav kun ca. 100 meter nord for huset på Kirkeskovvej 4, ligger der en betonvarefabrik. Fabrikken afkaster en 300 meter bufferzone for produktionsvirksomheder (cementstøberier, betonblanderi > 20.000 t/år).

Jf. retningslinjer for Erhvervsområder i Næstved Kommunes kommuneplan 2025 skal der ved lokalplanlægning eller ansøgning om landzonetilladelser – for forureningsfølsom arealanvendelse - indenfor bufferzonen omkring en produktionsvirksomhed, udarbejdes en redegørelse for, hvordan der undgås miljøkonflikter i forbindelse med planlægningen. Redegørelsen skal indeholde en vurdering af støjforholdene, lugt- og luftforureningen i området. Næstved Kommunes virksomheds- og miljøgruppe vurderer imidlertid, at ændringen fra bolig til personalefaciliteter for gravere ikke betragtes som en følsom anvendelse, der udløser krav om miljøredegørelse.

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. 4,75 km nordøst for marker ved Dybsø Fjord og Vester Egesborg, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker hverken dette eller andre Natura 2000-området væsentligt, da der kun er tale om en mindre, indvendig ombygning og ændret anvendelse af et eksisterende, ældre hus.

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.

Flagermus:

I området omkring Kirkeskovvej 4, 4700 Næstved, er der registreret fund eller mulig forekomst af en lang række flagermus: brunflagermus, dværgflagermus, frynseflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, troldflagermus og vandflagermus.

De fleste af flagermusarterne er tilknyttet løvskov og gamle træer med hulheder og sprækker. Da der ikke fældes træer eller nedlægges ledelinjer i landskabet i forbindelse med renovering af huset, vurderes disse arter ikke at blive påvirket.



Andre arter af flagermus, f.eks. sydflagermus og de mere sjældne arter skimmelflagermus og frynseflagermus, findes ofte, specielt om sommeren, i hulrum i huse. Nedrivning og ombygninger af bygninger kan derfor påvirke disse arter.

Det skal dog bemærkes, at flagermusene som regel findes i tagkonstruktionen, og det er vores vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke de beskyttede arter, da I har oplyst, at der kun er tale om mindre, indvendige ombygninger af huset.

Hvis I i forbindelse med ombygningen af huset fra bolig til graverlokaler opdager tegn på flagermus, skal I dog straks stoppe arbejdet. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for byggearbejdet udsluses for at sikre, at de ikke tager skade.

Tegn på forekomst af flagermus i huset 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 isolationen 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 en evt. udslusning.

En evt. udslusning af flagermus skal ske i begyndelsen af maj inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige, eller i perioden 1. september til 15. oktober, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud.

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

Markfirben:

I området omkring Kirkeskovvej 4 er der fund og mulige forekomster af markfirben, dels pga. egnede habitater og pga. markfirbenenes populationsnetværk i området.

Markfirbens yngle- og rasteområder er tørre og varme, solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Den indvendige ombygning og ændrede anvendelse af huset vurderes ikke at påvirke evt. individer eller levesteder for markfirben.



Padder:

Ud over de ovennævnte arter er der i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-padderarter på egnede lokaliteter: spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Den ansøgte ombygning og ændrede anvendelse af huset på Kirkeskovvej 4 påvirker ikke vandhuller eller vådområder, og da der er mere end 200 meter til nærmeste NBL §3-beskyttede sø, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Huset på Kirkeskovvej 4 ligger ca. 140 meter nord for det nærmeste vandløb, Fladså, og ca. 200 meter syd for den nærmeste NBL § 3-beskyttede sø, en mindre sø, der ligger i Stenskov. Fra ejendommen er der ca. 5,3 km til kysten mod Dybsø Fjord mod sydvest og ca. 10 km til kysten mod Præstø Fjord mod øst.

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

Den indvendige ombygning og den ændrede anvendelse vurderes på ingen måde at ændre på afledningen af overfladevandet til de nævnte recipienter, og det ansøgte vil derfor efter kommunens vurdering ikke kunne forringe tilstanden af Fladså eller andre vandløb, for søer i området eller for kystvande – og dermed heller ikke disses mulighed for at bevare eller opnå en god økologisk tilstand.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Det ansøgte ligger i et OD-drikkevandsområde uden GKO-kortlægning. Vi vurderer, at den indvendige ombygning og ændrede anvendelse af bygningen ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet, idet projektet ikke medfører en ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse e.l. og der ikke ændres væsentligt på nedsivningen af vandet i området.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til etablering af erhverv i eksisterende bygninger.



Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget lovpligtig orientering af ejer af den anden del af dobbelthuset, Kirkeskovvej 2, 4700 Næstved.

Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger til den ansøgte ændrede anvendelse.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Den ændrede anvendelse af en tidligere graverbolig til erhverv i form af indretning af personalefaciliteter for gravere er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og om at skabe vækst og udvikling i hele landet, idet en eksisterende bygning genanvendes til anden, nødvendig anvendelse.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Den ansøgte ændrede anvendelse sikrer fortsat anvendelse af en eksisterende bygning, beliggende i et kulturmiljø, og er dermed medvirkende til at sikre, at bygningen fortsat er i brug, vedligeholdes og ikke nedrives.
- Den ændrede anvendelse af bygningen strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige hensyn, som byrådet også skal varetage.
- Den ændrede anvendelse af den tidligere graverbolig til graverfaciliteter vurderes ikke at være til gene for naboer.

Andre forhold, I skal være opmærksomme på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte os først, da det kan kræve en tilladelse. I 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 I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. Man er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom man har fået en udtalelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I 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 21. april 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

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

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

By-, Land- og Kirkeministeriet, mkf@km.dk

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