



Tornemark Plantage ApS
Ørebjergvej 6
4262 Sandved

**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
21-05-2026

Sagsnr.
25-036012

Sagsbehandler
Mette Østergaard Søderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til etablering af cafévirksomhed med terrasse til udeservering samt til afholdelse af mindre arrangementer på vingården Tornemark Plantage, Ørebjergvej 6, 4262 Sandved, matr. nr. 1an og 3h, Fyrendal Hgd., Fyrendal

Kære ansøgere

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

Næstved Kommunes Teknik- og Klimaudvalg har på møde den 5. maj 2026 besluttet, at I får landzonetilladelse til etablering af cafévirksomhed med en tilhørende, 60 m² stor terrasse i form af et befæstet areal syd for eksisterende gårdbutik, samt tilladelse til afholdelse af arrangementer i forbindelse med vineriet på Tornemark Plantage, Ørebjergvej 6, 4262 Sandved, matr. nr. 1an og 3h, Fyrendal Hgd., Fyrendal.

Teknik- og Klimaudvalget har samtidig besluttet, at tilladelse til udeservering gives for en toårig prøveperiode.

Tilladelsen får I således på vilkår af, at:

- Caféens åbningstider er jf. ansøgning kun torsdag, fredag og lørdag fra kl. 10-20 i sommerhalvåret, regnet fra 1/5 - 30/9.
- Der kan i lokalerne afholdes op til 20-25 mindre arrangementer årligt, dvs. højst ca. 2 om måneden, fordelt over hele året.
- Tilladelsen til udeservering bortfalder automatisk og udløber den 30. juni 2028.

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 20. juni 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.

Den ændrede anvendelse af bygningen kan også kræve tilladelse efter bygningsreglementet, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. Hvis I ikke har søgt byggetilladelse, skal I gøre det på www.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er at udnytte eksisterende, bygningsmæssige værdier i landzonen og at skabe vækst og udvikling, også i landdistrikterne.

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> fredag den 22. maj 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 ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Formålet med landzonebestemmelserne er, af hensyn til de primære erhverv og de jordbrugsmæssige interesser, at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, at sikre klimahensyn, at bevare natur- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

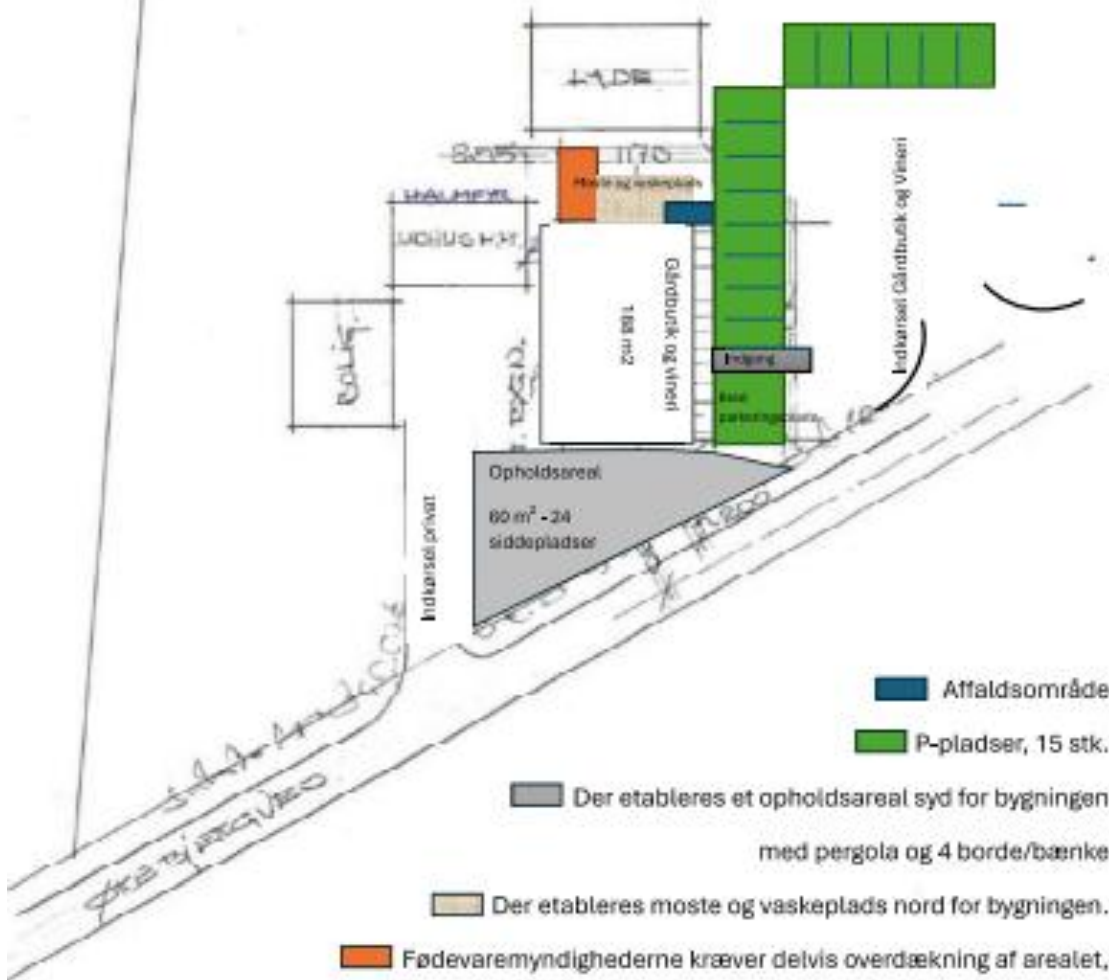
Ansøgningen

I har som ejere af den økologiske vingård Tornemark Plantage, Ørebjergvej 6, 4262 Sandved, matr. nr. 1an og 3h, Fyrendal Hgd., Fyrendal, søgt landzonetilladelse til etablering af supplerende cafévirksomhed med mulighed for indendørs og udendørs servering samt afholdelse af op til 20-25 mindre arrangementer årligt, dvs. ca. 2 om måneden.

Caféen indrettes i eksisterende lokaler, godkendt som gårdbutik, og den påtænkes at have åbent torsdag, fredag og lørdag fra kl. 10-20 i sommerhalvåret, regnet fra 1/5 - 30/9.



Nord



■ Affaldsområde

■ P-pladser, 15 stk.

■ Der etableres et opholdsareal syd for bygningen med pergola og 4 borde/bænke

■ Der etableres moste og vaskeplads nord for bygningen.

■ Fødevaremyndighederne kræver delvis overdækning af arealet,

da der skal presses druer og frugt, der ikke må blive forurennet fra luften.

Situationsplan nr. 2

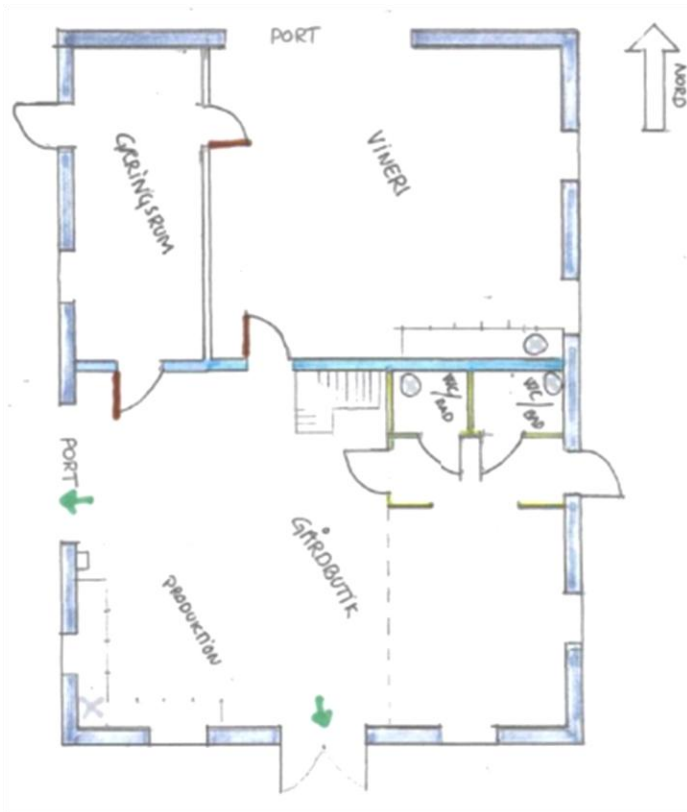
Tornemark Plantage Gårdbutik og Vineri

Ørebjergvej 6, 4262 Sandved

Matrikelnr. 1-an og 3-h Fyrendal Hgd., Fyrendal

Dato: 1. december 2025 | Mål: 1:500

Vingården Tornemark Plantage, Ørebjergvej 6, 4262 Sandved.
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



Cafévirksomheden og arrangementerne vil primært finde sted i eksisterende lokaler, indrettet som gårdbutik. Indretningsplan fra ansøgningsmaterialet.

I tilknytning til caféen etableres en 60 m² stor terrasse/befæstet areal med mulighed for 24 siddepladser udenfor ved sydgavlen. Forventningen er dog, at der gennemsnitligt kun vil være ca. 15 gæster på én dag.

I caféen vil der blive serveret hjemmelavede produkter: vin, cider, brød, marmelader m.m. samt lette retter i form af salater, sandwich og tapas med færdigttilberedt kødpålæg (f.eks. skinke, roastbeef, spegepølse m.m.).

Arrangementer vil fortrinsvis blive afholdt, når der ikke er åbent i caféen, da der som udgangspunkt kun er én person til at drive forretningen.

Arrangementerne vil være fordelt på hele året og ikke kun i sommersæsonen.

Som parkering til caféen anvendes eksisterende plads øst for gårdbutikken. Kommunen har som vejmyndighed givet lovliggørende tilladelse til vejadgangen "bagom" gårdbutikken efter vejlovens § 49. Tilladelsen er betinget af krav om fast belægning ved tilslutningen til offentlig vej.



Indkørsel og parkeringsareal ved indgangen til caféen, øst for bygningen med gårdbutik og vineri på Ørebjergvej 6. Foto fra ansøgningsmaterialet.



© Klimadalstyrelsen © Næstved Kommune (CC BY) Geodatalstyrelsen

Projektområdet på Ørebjergvej 6, 4262 Sandved – luftfoto 2025 som bilag til Teknik- og Klimaudvalget. Gårdbutikken er den store bygning med rødt tag omtrent midt i billedet.

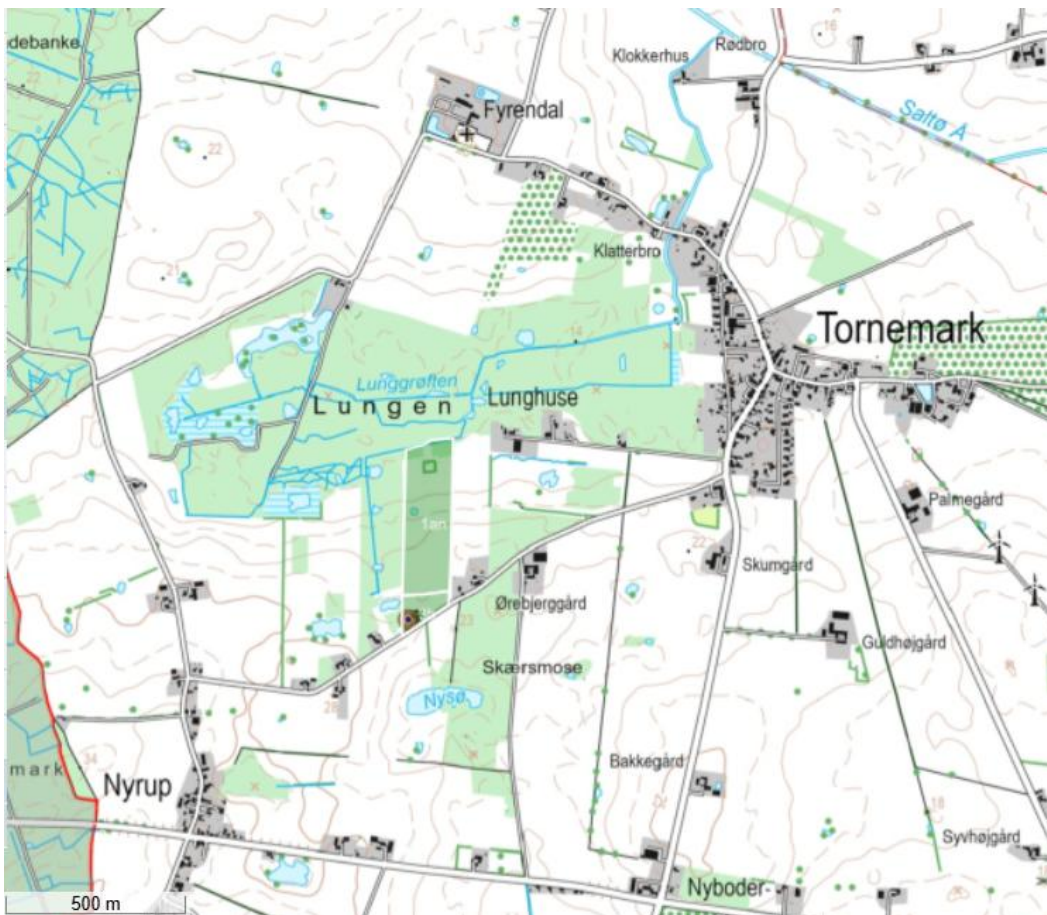


Placering og beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Ørebjergvej 6, 4262 Sandved, matr. nr. 1an og 3h, Fyrendal Hgd., Fyrendal, er jf. BBR registreret som en ca. 6,7 ha stor landbrugsejendom, der ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 15 km vest for Næstved, ca. 600 meter nord for landevejen mellem Skælskør og Næstved og ca. 1,3 km syd for Fyrendal (Fyrendal) gods og kirke.

Driften på ejendommen er indenfor de seneste år omlagt til økologisk vinproduktion, og der er i en af de eksisterende driftsbygninger på ejendommen godkendt og etableret vinproduktion og gårdbutik.

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående oversigtskort:



Ejendommen Ørebjergvej 6, 4262 Sandved, her vist med mørk grøn skravering, ligger i landzone sydvest for landsbyen Tornemark.

Plangrundlag

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



Området mellem Fyrendal og Ørebjergvej er i kommuneplanen udpeget som Værdifuldt kulturmiljø nr. 42 - Historisk tid - Herregårdslandskaber - Fyrendal.

Ejendommen ligger samtidig længst mod syd indenfor kommuneplanudpegningen Kirkeomgivelser - fjernvirkning - Fyrendal og Kvislemark kirke. Formålet med denne udpegning er at sikre, at oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.

Hele ejendommen ligger indenfor naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen regulerer dog kun byggeri, og byggeri, der kræver landzonetilladelse, er jf. NBL § 17, stk. 2, undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, idet hensynet til skoven som landskabselement i stedet skal varetages i forbindelse med landzonesagsbehandlingen.

Kommunen vurderer, at indretning af café i eksisterende bebyggelse, der allerede anvendes som gårdbutik, samt etablering af en terrasse til udeservering mellem Ørebjergvej og den aktuelle bygning ikke er i strid med disse udpegninger, da det ansøgte ikke vurderes at påvirke godslandskabet eller oplevelsen af kirke og kulturmiljø væsentligt.

Beliggenheden i et område med store kulturlandskabelige værdier vurderes til gengæld at kunne være medvirkende til at gøre den ansøgte café til et attraktivt besøgsmaal.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 3,8 km nordøst for det nærmeste Natura 2000-område, N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø

Afvanding fra området sker dog via Saltø Å mod øst, hvor åen ca. 11 km fra ejendommen løber ud i Natura 2000-område N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. de minimale fysiske ændringer omkring ejendommen (etablering af 60 m² befæstet terrasse), afstanden og de relativt få arrangementer og cafégæster ikke påvirker Natura 2000-områder 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 ikke oplysninger om konkrete fund eller forekomster af Bilag IV-arter på de arealer, der er omfattet af ansøgningen.

Der er i hele kommunen dog 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.

Det ansøgte indebærer ikke træfældning, nedrivning eller yderligere ombygning af bygninger, og da de tilladte arrangementer primært foregår indendørs, vurderes etablering af cafévirksomheden derfor ikke at have en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Etablering af caféen og terrassen til udeservering berører og påvirker ikke nogle af ejendommens vandhuller og søer direkte, og da terrassen etableres på et areal i tilknytning til hidtil trafikerede og bebyggede arealer, vurderes det ansøgte ikke at have væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Caféen på Tornemark Plantage ligger hhv. ca. 70 meter, ca. 175 meter og 190 meter fra de nærmeste, § 3-beskyttede vandhuller/søer på naboejendommene og ca. 300 meter syd for en § 3-beskyttet sø/vandhul på egen ejendom.

Ca. 600 meter nord for bygningerne løber Lunggrøften fra vest mod øst gennem moseområdet Lungen og afvander dette nordud til Saltø Å.

Saltø Å løber mod øst og afvander ca. 11 km mod SØ ud i Karrebæk Fjord.

Nærmeste kyststrækning er dog kysten mod Holstein Nor ved Bisserup, der ligger ca. 3,8 km SV for ejendommen.

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

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

Det ansøgte ligger i et OD-område, område uden GKO-kortlægning af drikkevandsinteresser.

Jeres virksomhed har en allerede godkendt spildevandsløsning, og kommunen har vurderet, at den er tilstrækkelig til også at dække behovet ved udvidelse af virksomheden med café og arrangementer. Det ansøgte



vurderes således ikke at ændre væsentligt på udledning af spildevand fra ejendommen.

Det ansøgte projekt indebærer også etablering af en 60 m² stor, befæstet terrasse til udeservering, og ellers foregår cafévirksomheden og hovedparten af de tilladte arrangementer indendørs i allerede indrettede lokaler.

Det er vores vurdering, at etablering af terrassen mellem Ørebjergvej og eksisterende bygning, indrettet til gårdbutik og café, ikke væsentligt ændrer på afledning af overfladevandet fra ejendommen til hverken Lunggrøften eller beskyttede søer og vandhuller i nærmiljøet eller på nedsivningen af vand i området til grundvandet.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen derfor, at projektet ikke vil forringe tilstanden af grundvand, vandløb, søer eller kystvande – og ej heller disses muligheder for at bevare eller opnå en god kvalitet og økologisk tilstand.

Landzonepraksis

Planloven opdeler landet i tre zoner: byzone, landzone og sommerhusområde. Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt de primære erhverv landbrug, skovbrug og fiskeri.

Byggeri, der er nødvendigt for en ejendoms jordbrugsmæssige anvendelse er jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, undtaget fra kravet om landzonetilladelse.

Praksis for etablering af andre former for erhvervsvirksomhed i det åbne land er af hensyn til jordbrugserhvervene og landskaberne som udgangspunkt restriktiv.

Efter planlovens § 37, stk. 1, kan tiloversblevne landbrugsbygninger imidlertid "frit", dvs. uden landzonetilladelse, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, lager- og kontorformål samt én ekstra bolig.

Undtagelsesbestemmelsen omfatter dog ikke hotel- og restaurationsvirksomhed, herunder etablering af cafévirksomhed, der derfor altid kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1 (eller udløser krav om lokalplanpligt).

Næstved Kommunes administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling indeholder ikke retningslinjer for etablering af hotel- og restaurationsvirksomhed eller for afholdelse af arrangementer, og sådanne sager skal derfor forelægges til politisk behandling.

Naboorientering

I forbindelse med landzonesagsbehandlingen har vi foretaget lovpligtig orientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme.

Indenfor naboorienteringsfristen har vi modtaget bemærkninger fra én nabo, ejer af marken syd for vingården, der ligger lige på modsatte side af vejen.



Naboen har givet udtryk for bekymring over etablering af gårdcaféen, særligt for så vidt angår udendørs servering på terrassen lige overfor marken. Bekymringen bundet i, at der i forbindelse med markarbejde (harvning, mejetærskning, sprøjtning og måske også gylleudbringning) vil kunne komme til at støve, larme og lugte, hvilket I som ejere af vingården tidligere har påtalt og klaget over. Naboen (markejer) ønsker at kunne dyrke sine marker efter lovgivningen, uden at skulle indrette markdriften efter cafédriften og dennes åbningstider.

I er efterfølgende ved partshøring orienteret om naboens bemærkninger, og I har kommenteret på disse ved at indsende partshøringssvar til kommunen som planmyndighed. I har også valgt at sende yderligere bemærkninger direkte til Teknik- og Klimaudvalgets medlemmer. Jeres partshøringssvar har ikke været forelagt naboen.

Kommunen har jf. planlovens overordnede formål om at skabe vækst og liv, også i landdistrikterne ønsket at give tilladelse til etablering af cafévirksomheden, men udvalget har på baggrund af naboens indsigelser og de potentielle konflikter med jordbrugserhvervets interesser i første omgang valgt, at give tilladelsen til udservering for en 2-årig prøveperiode.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Etablering af cafévirksomhed i forbindelse med vineri og gårdbutik er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at udnyttet eksisterende bygninger i det åbne land og at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- Etablering af cafévirksomheden og afholdelse af et begrænset antal arrangementer årligt strider efter vores vurdering ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Cafévirksomheden vurderes at kunne drives uden at konflikte med landbrugsdrift og de jordbrugsmæssige interesser i området. Teknik- og Klimaudvalget har dog på baggrund af bemærkninger fra ejer af marken umiddelbart syd for ejendommen besluttet, kun at meddele tilladelsen til udservering på terrassen for en toårig prøveperiode, hvorefter denne del af tilladelsen automatisk bortfalder og ønsket vil skulle vurderes på ny.

Andre forhold, I skal være opmærksomme på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdrænen 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.

I kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

I 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 Nævneshuset: www.naevneshuset.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 19. juni 2026**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneshuset.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Hvis I ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Hvis I 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:

Nabo, der har indgivet bemærkninger ifm. naboorienteringen.

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-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