

Ejer af ejendommen
Fredsskovvej 2
4700 Næstved

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
23-06-2025

Sagsnr.
25-007895

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til etablering af ny privat fællesvej til Fredsskovvej 2 og 4, 4700 Næstved

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 10. juni 2025 godkendt, at I får landzonetilladelse til udlæg og etablering af en ny, ca. 390 meter lang og 4 meter bred, grusbefæstet adgangsvej/ privat fællesvej til betjening af ejendommene Fredsskovvej 2 og 4, 4700 Næstved.

Det nye NØ-SV-gående vejanlæg etableres på tværs af matriklerne 3a og 2h, begge Bonderup By, Næstelsø, som tilhører landbrugsejendommen Fredsskovvej 2, 4700 Næstved, og sker i forbindelse med godkendelse af en ny hestepension på ejendommen.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Overkørslen til den nye private fællesvej skal etableres på det højeste punkt på Fredsskovvej eller umiddelbart øst herfor, således at mindst mulige gener for naboer og bedste oversigtsforhold sikres.
- Den nye vejs længde- og højdeprofil skal bedst muligt tilpasses det eksisterende naturlige terræn, således evt. terrænreguleringer minimeres.
- Evt. overskudsjord fra projektet skal spredes ud på de omkringliggende marker i et jævnt lag på maksimalt 30 cm. og/eller fjernes fra ejendommen.

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 23. juli 2025, 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.

I skal være opmærksomme på, at vilkåret i denne afgørelse kræver, at der indhentes ny overkørselstilladelse hos kommunen som vejmyndighed.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi den private fællesvej sikrer vejadgang til ejendommen Fredsskovvej 4 uden kørsel gennem ejendommen Fredsskovvej 2, 4700 Næstved, og fordi den nye vej erstatter den eksisterende adgangsvejs hidtidige anvendelse som privat fællesvej.

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

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den tirsdag den 24. juni 2025 på kommunens hjemmeside <https://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-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har på egne og din nabos vegne søgt om, i forbindelse med etablering af en ny hestepension på jeres ejendom, at omlægge/nedlægge den nuværende private fællesvej og i stedet udlægge og anlægge en ny privat fællesvej med tilslutning til Fredsskovvej længere mod øst, hvorved vejen kan gå direkte til naboejendommen Fredsskovvej 4 uden at skulle gå igennem gårdanlægget på Fredsskovvej 2, 4700 Næstved.

Den nye vej ønskes etableret som en ca. 290 meter lang og ca. 4 meter bred, grusbefæstet vej. Se tegningsbilag fra ansøgningsmaterialet herunder:



Ansøgt vejforløb og beskrivelse af opbygningen af bundsikring, bærelag og overfladelag som vist i ansøgningsmaterialet.



Oversigtskort, der viser fremtidig anvendelse af ejendommen Fredsskovvej 2, 4700 Næstved, til hestepension.



Placering

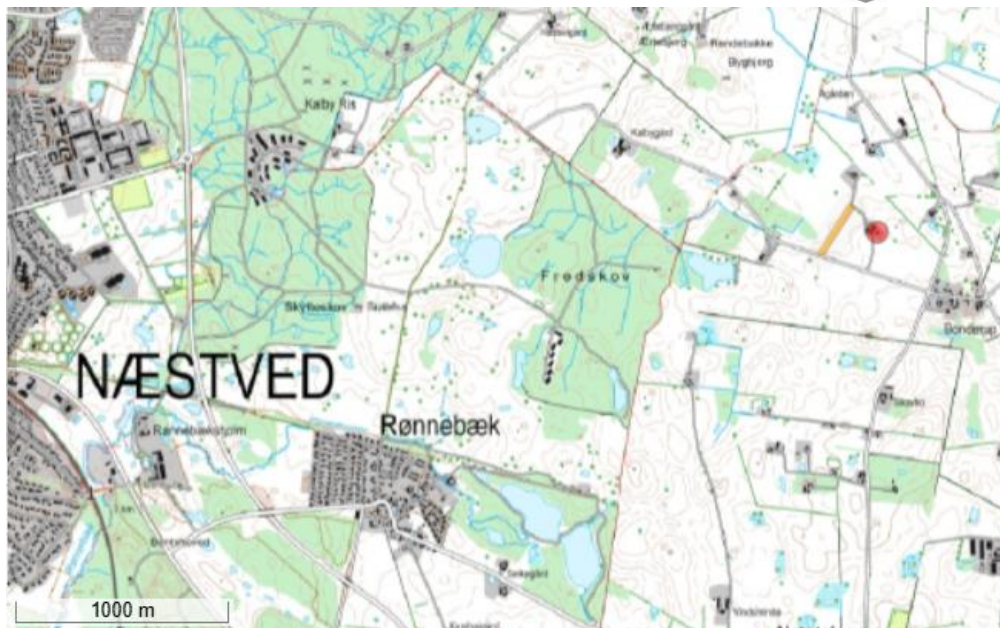
Ejendommen Fredsskovvej 2, 4700 Næstved, matr. nr. 3a m.fl., Bonderup By, Næstved, er jf. BBR registreret som en ca. 20, 2 ha stor landbrugsejendom, der består af 3 matrikler.

Naboejendommen Fredsskovvej 4, 4700 Næstved, som den nye vej også skal betjene, ligger umiddelbart nord for, er ligeledes registreret som en landbrugsejendom bestående af 3 matrikler, og har et samlet areal på ca. 15,1, ha.



Oversigtskort, luftfoto 2024, der viser ejendommene, der skal betjenes af den nye private fællesvej,

Begge ejendomme ligger i landzone, frit i det åbne land, stjerneudskiftet fra landsbyen Bonderup, ca. 5 km øst for Næstved. Se oversigtskort herunder:



Ejendommen Fredsskovvej 2, 4700 Næstved (her markeret med rød prik) ligger ca. 5 km øst for Næstved. Det nye vejanlægs omtrentlige placering er indtegnet med gul streg øverst t.h. på kortudsnittet.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Jordbrugsområde, og arealet, der fremover ønskes anvendt til nyt vejanlæg på grund af etablering af ny hestepension, har hidtil været anvendt som mark i omdrift. Formålet med udpegningen som Jordbrugsområde er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning, og det er vores vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med denne udpegning.

Der er ingen fredning, bygge- eller beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper registreret på det aktuelle areal.

Ifølge de vejledende oplysninger i kommunens webGIS ligger der formodentlig markdræn under den ansøgte placering af den nye vej. Vi gør opmærksom på, at vedligeholdelsen af drænet påhviler den enkelte lodsejer. Hvis I ønsker at ændre markdræn, henviser vi til afsnittet "Andre forhold, du skal være opmærksom på".

Natura 2000

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

Den ansøgte nye private fællesvej til ejendommene Fredsskovvej 2 og 4, 4700 Næstved ligger ca. 5 km syd for nærmeste Natura 2000-område N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, Habitatområde H145 og Fuglebeskyttelsesområde F91.



Vi vurderer, på grund af afstanden og det ansøgte projekts omfang, at projektet ikke vil medføre forringelse eller forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.

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.

Padder:

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

Springfrø yngler i vandhuller, som både kan være lavvandede og dybvandede vandhuller, f.eks. mergelgrave. Arten raster ofte langt væk fra yngleområdet, og gerne i lysåbne arealer i løvskov, skovbryn, græsmarker og i haver. Arten er fundet i et vandhul ca. 750 m sydøst for det ansøgte projekt.

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.

Da anlægget etableres på et markområde af matriklen dækket af græs og kompakt jord og det ikke direkte påvirker søer eller andre yngle- og levesteder for de ovenfor nævnte bilag IV-padder, vurderer vi, at det ikke vil påvirke de beskyttede arter negativt.

Markfirben:

Der er registreret mulig forekomst af markfirben i den sydlige del af det ansøgte vejtracé. Markfirben har mulig forekomst i området, da jorden her er klassificeret som lerblandet sandjord, hvilket er en af de jordbundstyper arten foretrækker, og fordi der i det grusede område mellem Næstved, Mogenstrup og Rettestrup er mange forekomster af markfirben (en såkaldt metapopulation). Kendetegnende for markfirbens yngleområder er, at de skal indeholde solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser.



Da projektet ligger i midten af dyrkede landbrugsjorder, hvor der ikke er gunstige yngle- eller leveforhold for markfirben, er det vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes negativt af etableringen af vejen eller hestepensionen.

Flagermus:

Flagermus lever hovedsageligt 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 foretages nogen anden form for nedrivning i forbindelse med etablering af den nye vej, vurderer vi, at det ansøgte ikke vil have væsentligt påvirkning af yngle- eller levesteder for flagermus i området.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 8 km NØ for nærmeste kyst mod Karrebæk Fjord. Det er vores vurdering, at det nye vejanlæg ikke påvirker kystvandet.

Nærmeste målsatte vandløb er Jydebæk, der løber øst-vest ca. 6-800 meter nord for det nye vejanlæg.

Vand fra marken, hvor det nye vejanlæg ønskes etableret, afstrømmer imidlertid ikke til Jydebæk, så denne vurderes heller ikke at blive påvirket af det ansøgte.

Ca. 30 meter vest for den ansøgte vej er der et moseareal, der er registreret som beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. På marken omkring mosen er jorden relativt vandlidende, og hydrologisk set løber vandet fra marken ned gennem mosen og videre mod andre moseområder mod nordvest, bl.a. i den nærliggende Fredskov.

Det ansøgte vejtracé går gennem en del af det areal omkring mosen, som er vandlidende.

Kommunen har konkret vurderet, at anvendelsen af genbrugsstabil til opbygning af den nye vejs bundsikrings- og bærelag ikke vil give anledning til udvaskning af miljøfarlige stoffer, som f.eks. olie- og tjærestoffer, til mosen.

Det er således samlet set vores vurdering, at projektet ikke i væsentlig grad vil forringe tilstanden af vandløb, søer eller kystvande eller deres mulighed for at bevare/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-område, dvs. et område uden kortlægning af særlige drikkevandsinteresser. Der er ikke indvindingsboringer, indvindings- og grundvandsdannende opland til almen vandforsyning, og der er ikke Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) eller andre indvindingsboringer inden for det ansøgte areal.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen derfor, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomster vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Private fællesveje er ikke – ligesom offentlige vejanlæg eller markveje på landbrugsejendomme, der kun bruges internt (til landbrugsformål) - omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven, og betragtes derfor jf. landzonebestemmelserne som en ændret arealanvendelse, der kræver landzonetilladelse.

En praksis for etablering af nye private fællesveje i det åbne land er ikke er beskrevet i Næstved Kommunes Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, og det ansøgte har derfor været forelagt kommunens Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg til godkendelse.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget lovpligtig naboorientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme.

Fra nærmeste nabo/genbo på Fredsskovvej er der modtaget indsigelse mod etablering af den nye adgangsvej som ansøgt. Naboen forudser øget trafikbelastning via den meget smalle Fredsskovvej, og har derfor foreslået, at der i stedet etableres en ny adgangsvej direkte til den større vej Skovbovej.

Nabo har efterfølgende været i dialog med kommunen som vejmyndighed, som herefter anbefaler, at den nye overkørsel – og dermed den sydligste del af vejanlægget - flyttes ca. 30 meter mod øst til det højeste punkt på Fredsskovvej, således at mindst mulige gener for naboer og bedst mulige oversigtsforhold sikres.

Du og dine rådgivere er som ansøgere forelagt naboens bemærkninger til det ansøgte, men har ikke kommenteret på indsigelserne.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det nye vejtracé og -anlæg erstatter en eksisterende, privat fællesvej, der ændrer status til privat vej
- Vejmyndigheden har godkendt omlægningen af den private fællesvej og at der i den forbindelse etableres en ny overkørsel til Fredsskovvej længere mod vest.



- Det ansøgte vejprojekt vurderes ikke at være i strid med det overordnede formål i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet det letter adgangen til en eksisterende beboelse og samtidig understøtter etablering af et større projekt (etablering af en hestepension), der bidrager til at skabe vækst og udvikling.
- Det ansøgte vejanlæg vurderes med sin placering på et hidtil dyrket areal i et område, der er udpeget til jordbrugsområde, at kunne etableres uden at være i strid med de landskabelige-, natur- og klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det tilrettede projekt med vilkår tager hensyn til såvel naboer som trafiksikkerhed i lokalområdet.

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:

Omlægning af private fællesveje i landzone kræver godkendelse efter privatvejslovens § 4, § 12 og § 72-78.

Tilladelse til nye vejadgange og vejtilslutninger (overkørsler) gives efter vejlovens § 49.



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 22. juli 2025**.

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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Nabo, der har indgivet kommentarer 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