



Landinspektørfirmaet LE34 A/S  
Holsted Park 15A 2.th  
4700 Næstved  
Att.: Lars Clasen Egelund

**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**  
29-06-2026

**Sagsnr.**  
25-036732

**Sagsbehandler**  
Mette Østergaard Søderlund

**Direkte telefon**  
5588 6097

**Mail**  
moesde@naestved.dk

## **Landzonetilladelse til udstykning af to ubebyggede arealer fra Kærsagrene, 4700 Næstved, matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm.**

Kære Lars Clasen Egelund

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

### **Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse**

I får landzonetilladelse til, i forbindelse med arealoverførsel til en offentlig sti, at udstykke 2 ubebyggede arealer (ej landbrug) fra Kærsagrene, 4700 Næstved, matr.nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm.

De udstykkede arealer, hhv. ejendommen delnr. 2 på 3.905m<sup>2</sup> og ejendommen delnr. 3 på 329 m<sup>2</sup>, vil fortsat være i kommunens eje, mens restejeendommen på 14.519 m<sup>2</sup> agtes overdraget til Grundejerforeningen Kærsagrene som grønt fællesareal.

### **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 29. juli 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.

### **Hvad ligger til grund for afgørelsen**

I får tilladelse, fordi de matrikulære og ejerskabsmæssige ændringer sker i tråd med lokalplanen for boligområdet Kærsagrene, og fordi de to nyudstykkede ejendomme fremover vil skulle anvendes som ubebyggede, offentligt tilgængelige arealer, ikke landbrug, og forbliver i kommunalt eje.

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



## Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside [https://www.naestved.dk/hoeringer\\_tirsdag\\_den\\_30\\_juni\\_2026](https://www.naestved.dk/hoeringer_tirsdag_den_30_juni_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

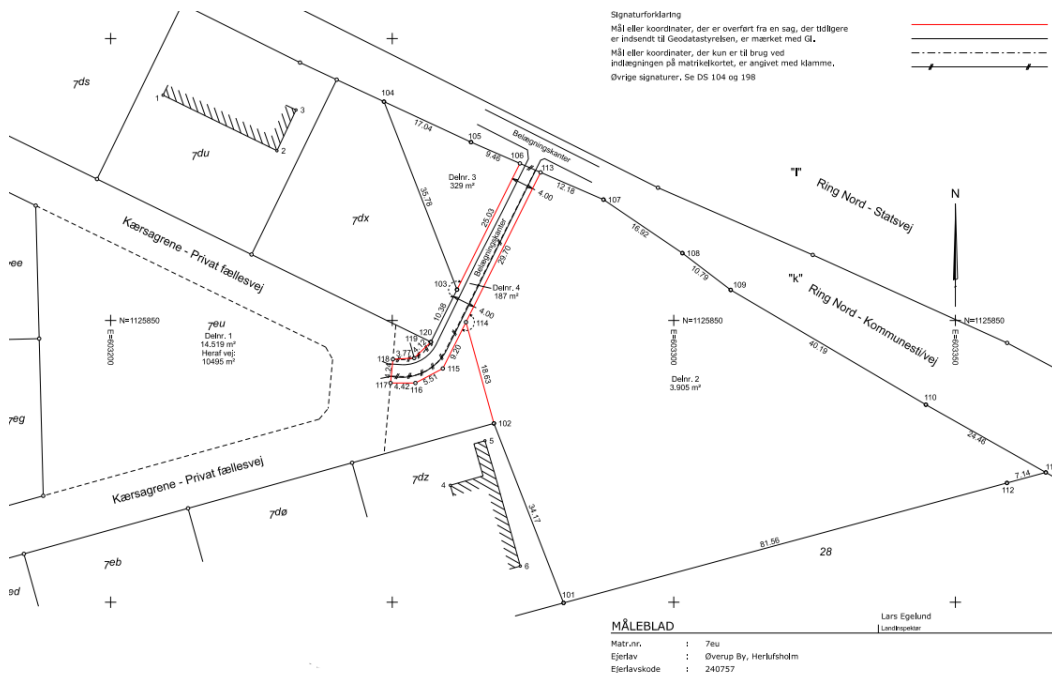
Matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, ligger primært i lokalplanlagt område i byzone, men den del af matriklen, hvorfra de to nye ejendomme udstykkes, ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

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

## Ansøgningen

Du har på vegne af Næstved Kommune som nuværende ejer af matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, Kærsagrene, søgt om landzonetilladelse til udstykning af 2 nye, selvstændige ejendomme i landzone.

Udstykningen sker i forbindelse med udskillelse af et areal til offentlig sti og overdragelse af restejendommen med den private fællesvej Kærsagrene og grønne fællesarealer til Grundejerforeningen Kærsagrene.



*Ændringskort fra udstykningssagen, som viser den nye sti fra Kærsagrene og ud til den nye omfartsvej, veje, fællesarealer og de to nye ejendomme*



### Placering

Matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, er jf. BBR registreret som en 18.940 m<sup>2</sup> stor ejendom uden officiel adresse, beliggende på Kærsagrene, 4700 Næstved, i den nordøstligste del af Næstved.

Ejendommens arealer er udlagt som vej- og stiarealer og grønne fællesarealer og ejes p.t. af Næstved Kommune.

Ejendommens placering og udstrækning er vist med rødt på nedenstående luftfoto:



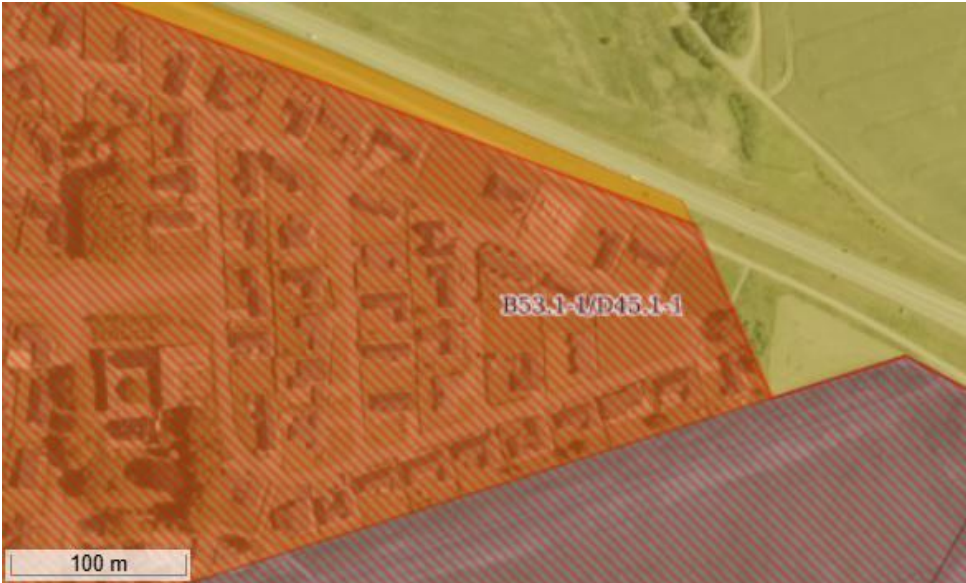
*Matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, (vist med rød) inden udstykningen.*

### Plangrundlag

Størstedelen af ejendommen ligger i byzone indenfor kommuneplanramme 1.5 B53.1 De Lodne Højder – Trettenstykkerne – Grøftestykkerne og er ved lokalplan B51.1-1 for et område i Holsted Nord ved Fensmarkvej (2006) udlagt til boligområde med sikker vej- og stistruktur og rekreative grønne områder.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag herunder og kan ses her: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1062416\\_APPROVED\\_1198139905195.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1062416_APPROVED_1198139905195.pdf)

Den østligste del af ejendommen/matriklen udgøres imidlertid af et ubebygget areal, der ligger i landzone umiddelbart udenfor det lokalplanlagte område, op til omfartsvejen Ring Nord, der er etableret efter vedtagelse af lokalplanen. Dette areal ønsker kommunen at beholde.



Lokalplan og zoneforhold: Rød/orange: byzone og lokalplan, gul: landzone.

Lokalplanen afgrænses mod øst af et NV-SØ-gående, beskyttet dige. Landzonearealet, der udstykkes til 2 nye ejendomme, er også i SØ-skel afgrænset af et beskyttet dige, se kortbilag herunder:



Beliggenheden af den del af matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, der ligger i landzone og som ønskes udstykket til 2 nye ejendomme, her vist med rødt og i forhold til beskyttede sten- og jorddiger (gul streg) i området.

"Restarealet", der ønskes udstykket, er i Næstved Kommunes kommuneplan 2025 - 2037 udpeget som område med Skovrejsning uønsket, men er i øvrigt pga. sin beliggenhed mellem by og omfartsvej ikke omfattet af nogle af kommuneplanens øvrige areal- og landskabsudpegninger.



Kommunen vurderer som planmyndighed derfor, at det ansøgte ikke er i strid med plangrundlaget eller kommuneplanudpegninger og ikke konflikter med de beskyttede diger. .

### 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. 3,2 km øst for Suså og 3,3 km SV for Holmegård Mose. Begge områder indgår i Natura 2000-området N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Udstykningen medfører ikke fysiske ændringer af arealet, og pga. dets beliggenhed, omkranset af by og omfartsvej, samt afstanden til de våde naturområder, er det vores vurdering, at den ansøgte matrikulære ændring ikke påvirker hverken dette eller andre 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.

Arealet, der udstykkes, er registreret med mulig forekomst af markfirben på baggrund af habitat. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da udstykningen ikke medfører ændret anvendelse af arealet, vurderes det ansøgte ikke at påvirke markfirbens levesteder.

Der er i hele kommunen i øvrigt 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.

På arealet, der ønskes udstykket, findes der gamle træer, der potentielt kan være levested for flagermus. Udstykningen medfører dog ikke fældning af disse træer, og det er derfor vores vurdering, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.



*Gammelt krat med gamle træer på arealet, der ønskes udstykket. I forgrunden ses den allerede etablerede sti, der fører fra boligområdet ud til en sti langs omfartsvejen.*

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder på eller tæt på det aktuelle areal, der derfor ikke i sig selv vurderes at være et egnet levested for padder. Nærmeste vandhul/sø er hhv. et regnvandsbassin i erhvervsområdet ca. 400 meter mod SØ og små vandhuller ca. 300 meter nord arealet.

Mellem arealet, der ønskes udstykket, og nærmeste vandhuller er der i øvrigt tæt trafikerede vejanlæg. Da de matrikulære ændringer heller ikke medfører fysiske ændringer af arealet, vil det ansøgte efter vores vurdering ikke påvirke padder eller deres levesteder.

#### Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger som nævnt i en afstand af ca. 3-400 meter til nærmeste vandhuller, ca. 1,3 km nord for nærmeste vandløb, som er udspringet til en sidegrøft til Ellebækken og ca. 7,8 km NØ for kysten mod Karrebæk Fjord på Ydernæs ved Næstved.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløbet/søen/kysten.

Den ansøgte udstykning af de to nye ejendomme medfører ikke yderligere fysiske ændringer af arealerne, og der ændres heller ikke på afledningen af overfladevandet. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke vil medføre forringet tilstand af vandløb, søer, eller kystvande – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser/ingen GKO-kortlægning. Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.



Udstykningen medfører ikke ændret arealanvendelse, der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området og det er derfor samlet set vores vurdering, at udstykningen af arealet som to selvstændige, kommunale grønne arealer ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

### Landzonepraksis

I Næstved Kommunes politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling er det beskrevet, at der kun i særlige tilfælde kan gives tilladelse til udstykning i det åbne land, og normalt kun inden for de afgrænsede landsbyer.

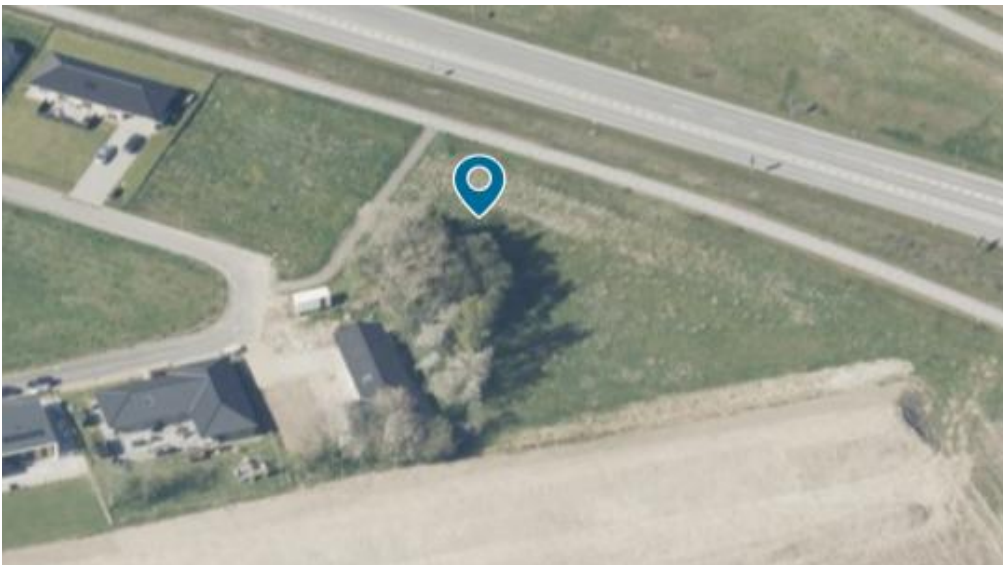
Det er landinspektører, der står for udstykning og arealoverførelser.

En tilladelse kan kun gives, hvis det ansøgte ikke strider mod de natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn, som kommunen skal varetage. En tilladelse kan betinges af, at det ansøgte skal tilpasses de eksisterende forhold med hensyn til udformning, etablering af afskærmende beplantning mv.

Udstykning af et landbrugsareal til samdrift med en bestående landbrugsejendom og arealoverførsel mellem to eksisterende ejendomme kræver ikke landzonetilladelse.

### Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer/i tråd med gældende planlægning i området, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



*Arealet, hvorfra der udstykkes to nye ejendomme, som det så ud jf. SDFE skråfotos i maj 2023.*



## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Den ansøgte udstykning af to nye ejendomme er efter vores vurdering ikke i strid med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet ejendommene ikke udstykkes med henblik på opførelse af ny bebyggelse, men registreres som ubebyggede arealer, ej landbrug, forbliver i kommunalt eje og vil som hidtil blive anvendt som grønne arealer med offentlig adgang.
- Udstykningen af de to nye ejendomme i landzone sker i forbindelse med udskillelse af et areal til offentlig sti og overdragelse af restejendommen med den private fællesvej Kærsagrene og grønne fællesarealer i boligområdet til Grundejerforeningen Kærsagrene, hvilket er i tråd med bestemmelserne i den lokalplan, som er gældende for størstedelen af matr. nr. 7eu, Øverup By, Herlufsholm, hvorfra ejendommene udstykkes.
- Den ansøgte udstykning medfører ikke ændret anvendelse, ændret ejerskab, ændret drift eller fysisk fremtræden af det aktuelle areal og er dermed ikke i strid med de landskabelige-, natur- og klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Udstykningen påvirker ikke de beskyttede diger omkring matriklen, som fremover vil afgrænse den kommunalt ejede del af de grønne arealer mod SV og SØ.
- Udstykningen vurderes ikke at påvirke beskyttede Bilag 4-arter, herunder specielt markfirben, flagermus og padder, deres leve-, yngle- og rasteområder, hydrologien i området, recipienter eller Natura 2000-områder.

## 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. Du kan skrive til os på [vandloeb@naestved.dk](mailto:vandloeb@naestved.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 i området, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. Du kan skrive til os på [jordforurening@naestved.dk](mailto: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](http://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](http://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 28. juli 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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

### **Kopi er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening, [dnaestved-sager@dn.dk](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)

Museum Sydøstdanmark, [sagsbehandling@museerne.dk](mailto:sagsbehandling@museerne.dk)

Friluftsrådet, [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, Næstved Kommune, [naestved@friluftsradet.dk](mailto:naestved@friluftsradet.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, [naestved@dof.dk](mailto:naestved@dof.dk)