Bygklogt ApS
Rohde 1
8464 Galten

Att.: Maria Venø Jakobsen

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
16. november 2026

Sagsnr.
26-006182

Sagsbehandler
Victoria Oline Skovbo Carlsen

Direkte telefon
5588 6079

Mail
viosca@naestved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Svenstrupvej 41, 4700 Næstved.

Kære Maria

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus i ét plan, på Svenstrupvej 41, 4700 Næstved, matr.nr. 3æ Vejlø By, Vejlø.

Huset opføres i træ med 1 på 2-beklædning på både facader og tag (sadeltag). På grund af det skrånende terræn etableres huset på pælefundamenter, jf. ansøgningens tegningsbilag, for at minimere behovet for terrænregulering. Huset vil dermed være i niveau med det eksisterende terræn ved et af husets hjørner. Huset får et samlet fodaftryk på 165 m², hvoraf 76 m² udgør beboelsesareal. Derudover opføres et 23 m² stort drivhus, som sammenbygges med boligen, samt 66 m² udhæng, hvorunder der etableres en hævet terrasse omkring dele af huset.

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 **15. december 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.

Det, du har søgt om, kræver også byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået den. Hvis du ikke har søgt byggetilladelse, skal du gøre det på www.bygogmiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi ejendommen, hvor det ansøgte fritliggende enfamiliehus ønskes opført, ligger inden for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Svenstrup, hvor der er givet mulighed for etablering af et begrænset antal nye boliger i landsbyen, efter særlige vilkår.

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 tirsdag d. 17. november 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 Svenstrupvej 41, 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, samt at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af ejendommen Svenstrupvej 41, 4700 Næstved, søgt om tilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus i ét plan på matr. nr. 3æ Vejlø By, Vejlø. Huset opføres i den sydlige del af matriklen ud mod Svenstrupvej.

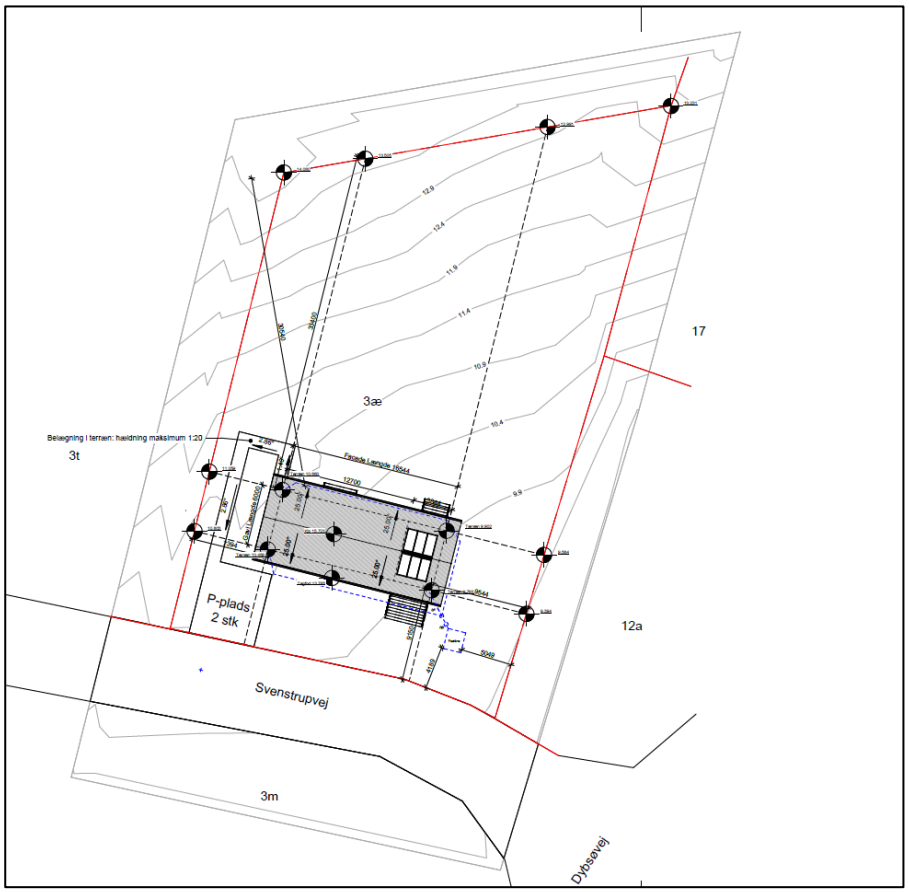
Huset opføres i træ med 1 på 2-beklædning på både facader og tag (sadeltag). Huset får et samlet fodaftryk på 165 m², hvoraf 76 m² udgør beboelsesareal. Derudover opføres et 23 m² stort drivhus, som sammenbygges med boligen, samt 66 m² udhæng, hvorunder der etableres en hævet terrasse omkring dele af huset. Terrassen etableres i kote 11,37 og ligger dermed i samme niveau som husets færdige gulv. Fra gulv til kip har huset en højde på ca. 4,5 meter.

Ansøger oplyser, at huset opføres efter bæredygtige principper og med fokus på et sundt indeklima. Behovet for indgreb i det skrånende terræn reduceres ved, at huset etableres på pælefundamenter. Herved kan bygningen tilpasses det naturlige terræn uden omfattende opfyldning eller udgravning. Af tegningsmaterialet fremgår det, at huset placeres, så det er i niveau med eksisterende terræn ved det nordvestlige hjørne. Terrænet

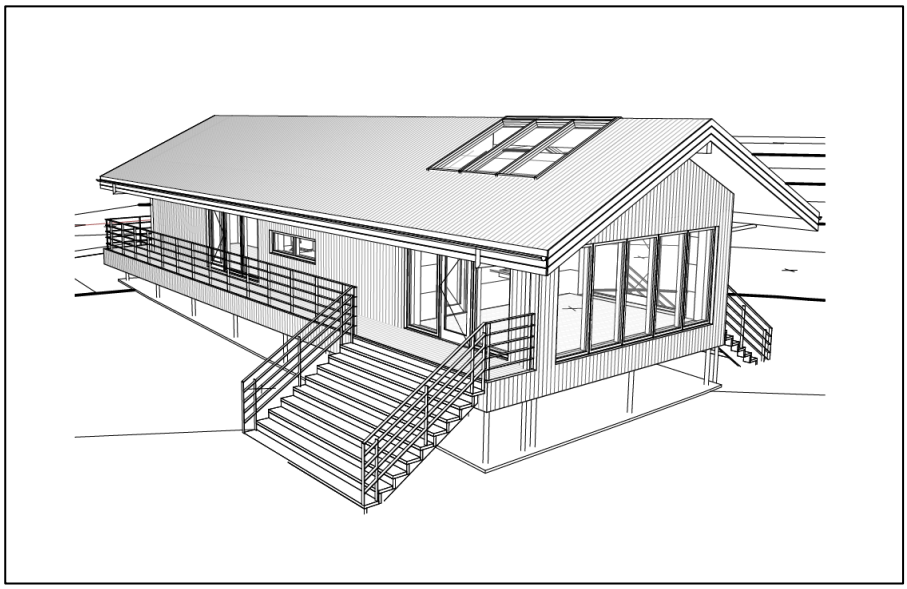
falder mod sydøst, hvorfor husets gulv ved det sydøstlige hjørne ligger ca. 1,5 meter over terræn, mens kippen ligger ca. 6 meter over terræn.

Fra indkørslen med plads til parkering etableres et fast og plant gangareal i terræn frem til terrassen på husets nordside, så huset har niveaufri adgang ved mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen. Adgang til husets øvrige indgange, herunder det sammenbyggede drivhus, sker via trapper fra terræn til terrassen eller direkte til de enkelte døre.

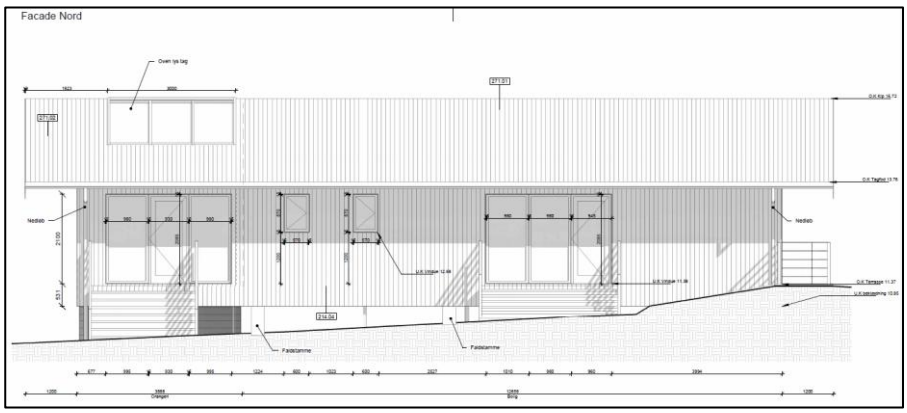
Visualisering og tegninger af huset fra ansøgningsmaterialet, inkl. drivhuset, fremgår af illustrationerne herunder.



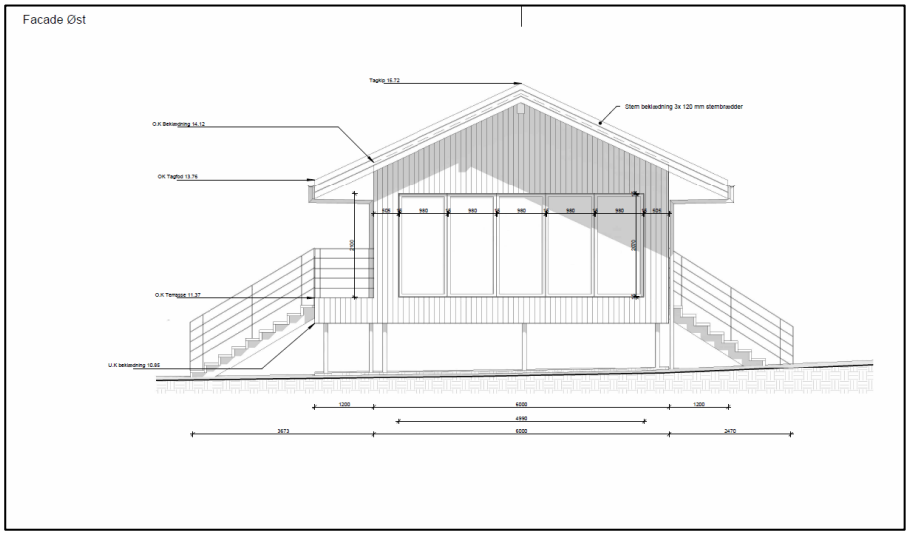
Figur 1: Situationsplan for boligens placering på matr. nr. 3æ Vejlø By, Vejlø.



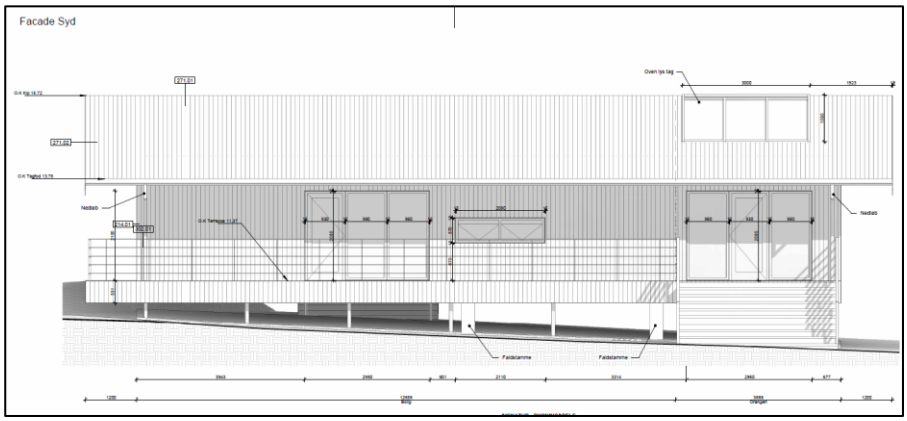
Figur 2: Visualisering af det ansøgte hus, set fra sydøst.



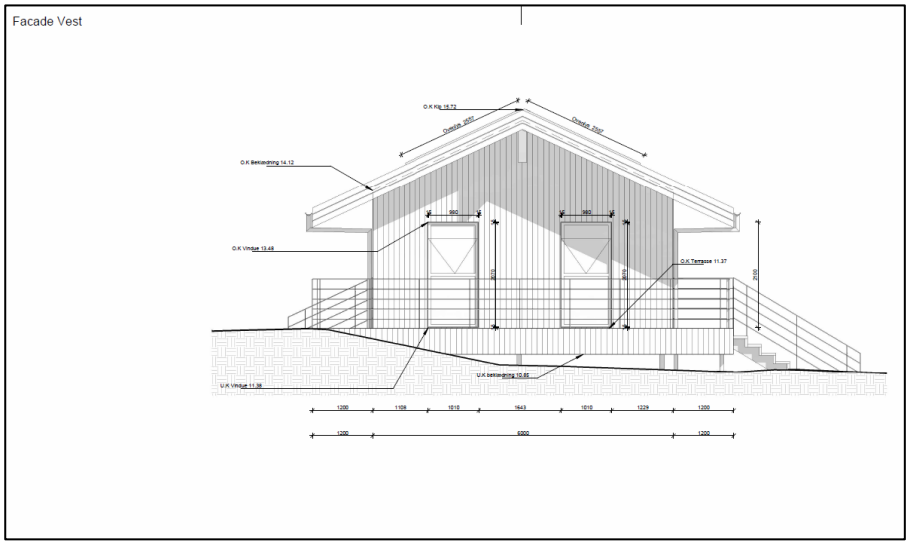
Figur 3: Facadetegning af det ansøgte hus. Facade nord.



Figur 4: Facadetegning af det ansøgte hus. Facade øst.



Figur 5: Facadetegning af det ansøgte hus. Facade syd mod Svenstrupvej.



Figur 6: Facadetegning af det ansøgte hus. Facade vest.

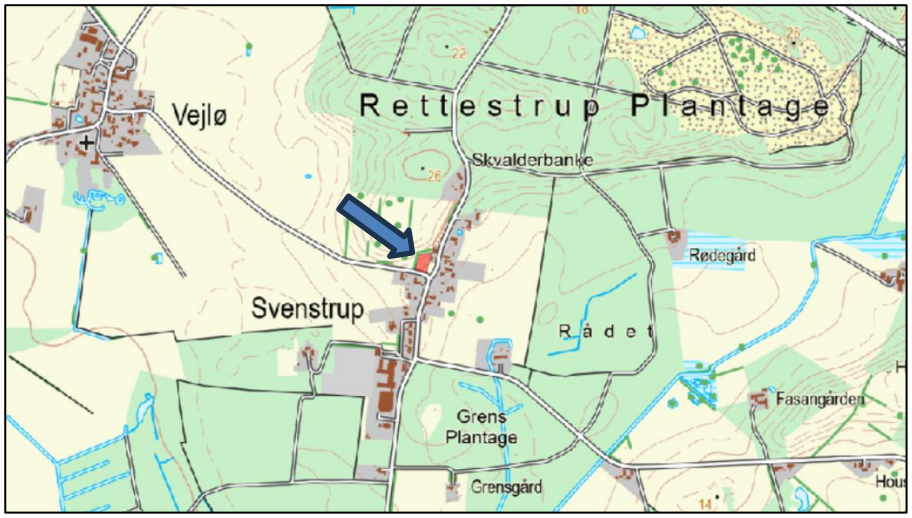
Der har været løbende dialog med kommunen ift. udformning og placering af det nye fritliggende enfamiliehus. En tidligere version af huset var placeret langt inde på grunden og væk fra vejen, og havde en væsentlig anderledes udformning end den øvrige bebyggelse i området, og kommunen varslede afslag på opførelse af dette hus, som efter vores vurdering ikke tilstrækkeligt var forsøgt indpasset i landsbymiljøet.

Den nuværende ansøgte udformning og placering af huset har til formål at minimere indgreb i landskabet på naturgrunden ved at blive placeret på pælefundamenter, og udformningen af huset som et længehus med sadeltag og en placering tættere på vejen, der understøtter vejens forløb og landsbyens fortætning, skaber, efter kommunens vurdering, en bedre sammenhæng med landskabet og den øvrige bebyggelse i området.

Placering

Ejendommen Svenstrupvej 41, 4700 Næstved, består af en 1829 m^2 grund uden bebyggelse, der er beliggende i landzone, inden for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Svenstrup.

Ejendommen ligger ca. 5 km vest for Mogenstrup og ca. 4 km syd for Næstved. Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Figur 7: Topografisk kort, hvor placering af ejendommen for det ansøgte er fremhævet med blå pil.

Plangrundlag

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

Området er også udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med denne udpegning er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Svenstrupvej 41, 4700 Næstved er jf. kommuneplanen beliggende inden for landsbyafgrænsningen for byen Svenstrup.



Figur 8: Landsbyafgrænsning for Svenstrup vist med blåt felt. Ejendommen Svenstrupvej 41, 4700 Næstved er fremhævet med rødt felt.

Ejendommen ligger delvist inden for et område, der er udpeget som Særlig værdifuldt landbrugsområde. Formålet med særlige værdifulde

landbrugsområder at sikre, at forbruget af landbrugsjord til ikke jordbrugsmæssige formål, ikke bliver større end nødvendigt.

Med en afstand på ca. 2 km til hhv. Dybsø Fjord og det inderste af Karrebæk Fjord ved Gavnø, ligger ejendommen også inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, der har til formål at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Ejendommen er også beliggende inden for udpegningen Specifik geologiske bevaringsværdi. Da der sker minimal regulering af terrænet i forbindelse med anlæg af det nye enfamiliehus, og at huset placeres inden for landsbyafgrænsningen for Svenstrup, vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med udpegningen.

I Region Sjællands råstofplan er ejendommen udpeget som råstofgraveområde (Svenstrup Graveområde). Kommunalbestyrelsen er bundet af regionsrådets råstofplan i sin planlægning og administration. Region Sjælland har d. 16. november 2026 meddelt afgørelse om, at matriklen frigives fra Svenstrup Graveområde. Region Sjælland har i sin afgørelse lagt til grund, at der er en forventet lav råstofmængde på den frigivne matrikel, og at arealet derfor har ringe betydning for de råstofmæssige interesser i graveområdet.



Figur 9: Ejendommens beliggenhed ift. udpegningerne "Specifik geologisk bevaringsværdi" (brunt område) og "Råstofgraveområde" (pink skraveret område). Bemærk den igangværende råstofindvinding på nabomatriklen.

Det ansøgte fritliggende enfamiliehus er placeret ca. 160 meter syd for skoven Rettestrup Plantage, der er 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.

Samlet set vurderer vi, at det ansøgte ikke er i konflikt med kommuneplanens landskabsudpegninger og naturinteresser i området, fordi der er tale om opførelse af et enkelt fritliggende enfamiliehus inden for en landsbyafgrænsning på en grund, der er afskåret fra øvrig landbrugsjord og det åbne landskab samt beliggende i nær tilknytning til vej og øvrig bebyggelse. Ejendommen er yderligere frigjort for Svenstrup Graveområde i Regions Sjællands råstofplan.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til opførelse af en ny bolig, hvis der er tale om huludfyldning eller afrunding af en landsby, under forudsætning af at landsbyens kulturhistoriske fortælleværdier ikke forringes.

Natura 2000-områder

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Med en beliggenhed midt på halvøen Vejlø ligger ejendommen henholdsvis ca. 750 meter og 1,2 km fra det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte nye enfamiliehus dels pga. afstanden, og dels pga. ændringens karakter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da udpegningsgrundlagets maritime og kystnære naturtyper, samt yngle- og levesteder ikke påvirkes ved opførelse af et nyt hus i udkanten af et råstofgravningsområde og i tilknytning til og ”på den indvendige side” af en allerede etableret landsby.

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.

Ud over den generelle mulige forekomst af flagermus i hele kommunen, er der også registreret konkrete fund af flagermusarterne brunflagermus,

dværgflagermus, pipistrelflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus og vandflagermus i skovene nær ejendommen.

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 ikke fældes træer, nedrives bygninger eller fjernes ledelinjer i landskabet i forbindelse med opførelse af det nye fritliggende enfamiliehus, vurderer vi, at projektet ikke har en væsentlig negativ indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er det muligt at finde lokaliteter, der er egnede som yngle-, leve- og rastesteder for markfirben, og der er et konkret fund af arten 400 meter fra projektet. Dette skyldes, at markfirben har en såkaldt metapopulation (mange forekomster) i det bakkede og grusede område mellem Næstved, Mogenstrup og Rettestrup, samt at jordbunden består af fin lerblandet sandjord, der er en af de jordbundstyper arten foretrækker.

Markfirben foretrækker solvendte skråninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. På baggrund af arealets tætte og høje vegetation, vurderer vi, at grunden ikke p.t. er et egnet levested for markfirben, og at de trods en registrering 400 meter nord for projektarealet, ikke vil forekomme i området. Det er vores vurdering, at hvis der er markfirben i området, vil de primært anvende råstofgraven ca. 80 meter nordvest for matriklen som yngle- og rasteområde og ikke arealet for den ansøgte bolig.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.

<u>Overfladevand og grundvandsforekomster</u>
Det ansøgte ligger i en afstand på ca. 1,3 km fra den nærmeste målsatte vandløbet Fladså. Derudover er de målsatte kystvande Karrebæk Fjord og Dybsø Fjord beliggende henholdsvis ca. 1,8 km og 2 km fra ejendommen. Nærmeste målsatte vandløb (Snesere Sø) er beliggende ca. 11,5 km øst 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.

Ejendommen vil opfylde gældende regler og retningslinjer i bygningsreglementet for afledning af spildevand og regnvand, og ligger

grænsende op til et spildevandkloakeret område. Derudover vil der ikke blive ændret væsentligt på afledningen af overfladevand fra arealet.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af målsatte vandløb, kystvande og søer væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Ved opførelse af boligen, øges det befæstede areal på grunden, hvorved nedsivning formindskes. Det er dog vores vurdering at opførelse af boligen ikke vil ændre væsentligt på nedsivningen af vandet i området, fordi der kun er tale om et mindre areal af den samlede grund. Desuden er ejendommen beliggende uden for sårbare grundvandsdannende områder, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder, hvorfor det er kommunens vurdering, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Naboorientering

Ejerne og brugerne af de nærmeste omkringliggende ejendomme er blevet orienteret om projektet forud for meddelelsen af nærværende tilladelse og har haft mulighed for at komme med bemærkninger til det ansøgte.

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Ejendommen Svenstrupvej 41, 4700 Næstved, ligger indenfor rammerne af den i kommuneplanen afgrænsede landsby Svenstrup, og opførelsen af det nye fritliggende enfamiliehus sker i henhold til gældende retningslinjer i kommuneplanen, efter hvilke der i afgrænsede landsbyer er givet mulighed for etablering af et begrænset antal nye boliger efter særlige vilkår.

- Det ansøgte strider ikke imod formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet den nye bolig opføres indenfor rammerne af en i kommuneplanen afgrænset landsby.

- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.

- Opførelse af det nye hus påvirker efter vores vurdering ikke oplevelsen af skoven Rettestrup Plantage som landskabselement og heller ikke skovbrynet som biotop. Det er samlet set vores vurdering,

at opførelsen af huset med en beliggenhed i kanten af landsbyen ikke strider imod de landskabelige interesser, som byrådet skal vedtage.

- Region Sjælland har d. 16. november 2026 frigivet matr. nr. 3æ, Vejlø By, Vejlø fra Svenstrup Graveområde i råstofplanen, og råstofplanen er dermed ikke til at hindre for at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et fritliggende enfamiliehus.

- Opførelse af det nye fritliggende enfamiliehus vil efter en konkret vurdering ikke have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder.

- Det ansøgte vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på bilag IV-arter. På baggrund af arealets nuværende vegetation og fraværet af vandhuller, vurderes området ikke at udgøre et egnet levested for markfirben eller beskyttede paddearter. Da projektet ikke indebærer fældning af træer eller nedrivning af bygninger, vurderes opførelsen af huset ikke at påvirke flagermus væsentligt.

- Det ansøgte projekt vil, efter vores vurdering, ikke forringe tilstanden af målsatte vandforekomster eller dettes mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand, samt vil ikke resultere i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

- Der ikke er nogle bemærkninger fra naboer til opførelse af et nye hus som ansøgt.

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:

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.

Forholdet mellem landzonetilladelser og råstofindvinding er reguleret af råstoflovens § 5 a, der angiver, at kommunalbestyrelsen er bundet af regionsrådets råstofplan i sin planlægning og administration.

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. **15. december 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

Victoria Oline Skovbo Carlsen

Miljøvurderings- og landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Region Sjælland, regionaludvikling@regionsjaelland.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftsraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk

Byggesag, Næstved Kommune, byggesag@naestved.dk