



Til ansøger

**Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata**

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6005
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
30-10-2025

Sagsnr.
25-019203

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til etablering af botilbud på Nyvej 61, 4262 Sandved

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 27. oktober 2025 godkendt, at I får landzonetilladelse til etablering af et botilbud ved indretning af 3 selvstændige boligenheder, fællesrum og personalerum i stuehuset på ejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, matr. nr. 15c, Arløse By, Førslev, jf. tegningsbilag.

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. november 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 gælder i 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

I får tilladelse, fordi ejendommen efter vores vurdering vil være egnet til den ændrede anvendelse, som er i tråd med Næstved Kommunes politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.



Herudover har vi lagt vægt på, at bygningerne ved ombygning indrettes på en sådan måde, at der sikres gode leve- og arbejdsvilkår for både beboere og ansatte, og at projektet samlet set ikke vurderes at have væsentlig påvirkning af det bestående miljø.

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 fredag den 31. oktober 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, at bevare natur og landskabsværdier og sikre klimahensyn, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

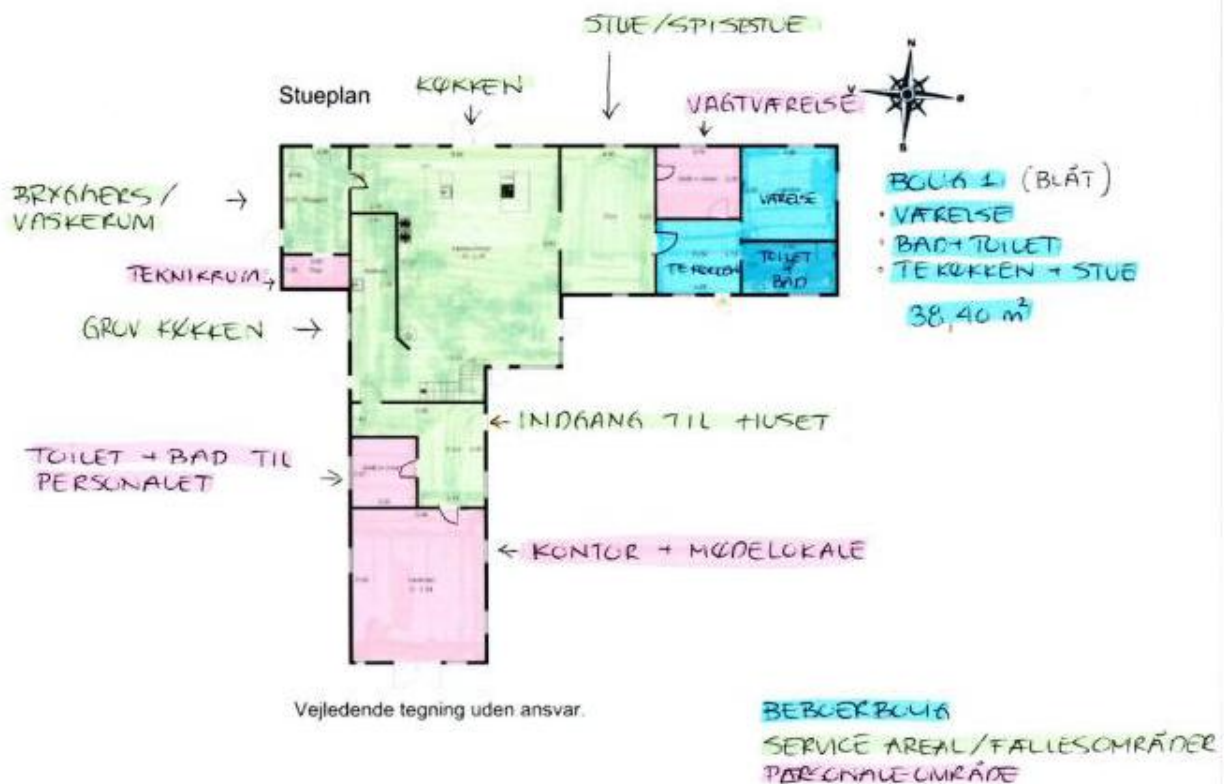
Ansøgningen

Du har på vegne af din virksomhed Høstruphus ApS og med fuldmagt fra ejer af ejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, matr. nr. 15c, Arløse By, Førsløv, søgt om landzonetilladelse til at etablere et mindre, privat botilbud for 3 voksne personer på ejendommen.

Bostedet etableres ved ombygning af det nuværende stuehus, BBR bygning nr. 1, der indrettes med 3 selvstændige boliger, hver med værelse, toilet & bad og tekøkken. I forbindelse med hver boligenhed etableres der vagtværelser til personale, der med 1 eller 2 plejere pr. beboer er på døgnvagt. Herudover indrettes kontor og mødelokale for personalet samt fælles stue og spisestue, køkken, vaskerum mm. for beboerne, se tegningsbilag herunder.

Ud over stuehuset i 1½ plan findes der på ejendommen en garage, en staldbygning, et lille udhus og et stort udhus og en stor have med frugttræer, frugtbuske og køkkenhave, som fremover vil blive anvendt af beboere og personale på botilbuddet.

Størstedelen af ejendommens jordtilliggender er bortforpagtet til fortsat landbrugsdrift, men på sigt ønsker botilbuddet et mindre dyrehold med høns, katte og ponyer eller æsler på de resterende græsarealer.



Nyvej 61, 4262 Sandved – fremtidig indretning af botilbuddet – stueplan



Nyvej 61, 4262 Sandved – fremtidig indretning af botilbuddet – 1. sal



Nyvej 61, 4262 Sandved – situationsplan fra ansøgningen. Med grøn streg er vist de arealer, som Høstruphus ApS har lejet til brug for botilbud.

Placering og beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, er jf. BBR registreret som en ca. 9,1 ha stor landbrugsejendom, der består af 5 matrikler. Ca. 3,1 ha indgår i naboens omdriftsarealer, mens resten, ca. 6 ha fordelt på flere matrikler, henligger som græs.

Ejendommen ligger i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land i bebyggelsen Arløse Skovhuse, der ligger i den vestlige del af kommunen ca. 1 km øst for Sandved og ca. 14 km NV for Næstved. Ejendommens jord er fordelt på begge sider af den nu nedlagte jernbanestrækning Fodsporet. Se situationsplan fra ansøgningsmaterialet ovenfor og oversigtskort herunder:



Landbrugsejendommen Nyvej 61, 4262 Sandved, her vist med rød prik og grøn skravering, ligger i landzone i bebyggelsen Arløse Skovhuse øst for Sandved.



Plangrundlag

Området, som ejendommen ligger i, er jf. kommuneplanen udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med denne udpegning er at sikre, at arealerne kan bruges til landbrugsdrift, og at de anlæg der af tekniske, miljømæssige eller lignende årsager ikke kan placeres i planlagte erhvervsområder, kan placeres i Jordbrugsområde.

Ca. 370-620 meter NV for stuehuset på ejendommen, står der en række med 3 ca. 50 meter høje vindmøller. Vindmøllerne afkaster en opmærksomhedszone for støjbelastede arealer, som beboelse på Nyvej 61 ligger indenfor. Da der hidtil har været beboelse på ejendommen og vindmøllerne overholder afstandsgrænsen til beboelse med mere end 100 meter, så vurderes vindmøllestøj dog ikke at udgøre et problem for projektet.

Natura 2000

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

Nyvej 61, 4262 Sandved, ligger i en afstand af ca. 7 km NØ for Holsteinsborg Nor/Karrebæksminde Bugt, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N162 Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø.

Pga. afstanden til fjorden, er det vores vurdering, at den ansøgte ombygning ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen. Byggeriet på ejendommen berører ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at padden ikke påvirkes af projektet.

Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer, og der kan derfor potentielt være flagermus i tagkonstruktionerne på ejendommen. De ansøgte om- og tilbygninger sker imidlertid i de dele af bygningerne, der allerede anvendes til beboelse, og der vil ikke ske rydning af beplantning.

Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke evt. forekomster af flagermus, og at det derfor ikke er nødvendigt at foretage særlige afværgeforanstaltninger.

I skal dog være opmærksomme på, at arbejdet øjeblikkeligt skal standses, hvis I finder tegn på flagermus i bygningerne. Det skal herefter sikres, at evt. flagermus udsluses, inden arbejdet genoptages.



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 udslusningen.

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

Udslusning kan ikke benyttes om sommeren, hvor flagermusene har unger. Fra midt i september til først i maj kan metoden heller ikke benyttes, idet der her er fare for at flagermusene er i dvale og derfor slet ikke flyver ud.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Det kommende bosted på Nyvej 61, 4262 Sandved, ligger ca. 7,4 km NØ for kysten ved Bisserup Strand. I kanten af ejendommen mod nord og øst og på markerne på naboejendommene er der flere NBL § 3-beskyttede søer/vandhuller indenfor en afstand af ca. 100 – 400 meter, mens nærmeste (unavngivne, mindre) vandløb ligger ca. 1,5 - 2 km fra ejendommen mod både øst, vest og syd.

Den indvendige ombygning og ændrede anvendelse af de eksisterende bygninger ændrer ikke på afledningen af overfladevandet til recipienter omkring ejendommen, og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer vi derfor, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløb, vandhuller/søer eller kystvande - eller deres mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand - væsentligt.

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

Det ansøgte ligger i et område uden drikkevandsinteresser, registreret med spildevandsrensningsklasse O.

Nyvej 61 har privat spildevandsrensningsanlæg i form af et nedsivningsanlæg, beregnet til én husstand (= 5 PE). Den ansøgte ændrede anvendelse vil kræve en fornyet spildevandsudledningstilladelse og renseløsning (til min. 10 PE).

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

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til etablering af mindre socialpædagogiske opholdssteder, institutioner, herunder krisecentre,



herberger og lignende, der ikke kan betragtes som boligformål, med tilknyttet personale, i eksisterende enfamiliehuse og stuehuse.

Botilbud med flere selvstændige boligenheder er en type institution, der ikke er beskrevet i landzoneadministrationsgrundlaget, og jeres sag har derfor været forelagt kommunens Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg til behandling.

Indretning af flere boligenheder i eksisterende bygninger på en ejendom i landzone er i øvrigt i tråd med planlovens § 35, stk. 10, der giver mulighed for indretning af bofællesskaber og lignende med henblik på at understøtte bosætning i landdistrikterne.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget lovpligtig orientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme om det ansøgte.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte indenfor den meddelte frist.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Ombygningen af stuehuset på Nyvej 61, 4262 Sandved, sker på en sådan måde, at det sikrer beboerne og medarbejderne i det kommende botilbud mulighed for et værdigt liv og gode arbejdsforhold.
- Ombygningen og den ændrede anvendelse sker i det væsentligste indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer og indenfor de hidtil bebyggede arealer, og ejendommen vurderes med sin eksisterende bygningsmasse, udearealer og beliggenhed at være egnet til formålet.
- Den ændrede anvendelse af stuehuset på ejendommen er ikke i strid med de jordbrugsmæssige interesser i området, idet der fortsat er mulighed for erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen, og de hidtil dyrkede arealer er bortforpagtede og drives fra en anden landbrugsejendom.
- Etablering af et mindre botilbud på ejendommen vurderes ikke at medføre væsentlige gener for naboer, heller ikke trafikalt.
- Det ansøgte projekt vil ikke påvirke de natur- og vandmiljømæssige hensyn, som byrådet også skal varetage.



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 museerne@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.

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 28. november 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
Landzonemedarbejder



Kopi er sendt til:

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