



Børge Jakobsen & Søn A/S
Ellevevej 3
4700 Næstved
Att: Dorte Lindegaard Christensen

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
20-02-2026

Sagsnr.
25-026154

Sagsbehandler
Deam Berzingi

Direkte telefon
5588 6064

Mail
deaber@naestved.dk

Landzonetilladelse til udvidelse af erhvervsbygninger ved opstilling af 2 stk. pavilloner på Uglehøjvej 2, 4700 Næstved

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til, i forbindelse med eksisterende erhvervsbygninger, at opstille 2 pavilloner/skurvogne til frokost- og møderum (i alt ca. 80 m²) samt forlængelse af gangareal (ca. 15 m²) og overdækning mellem pavillonerne (ca. 30 m²) på matr.nr. 8a, V. Egesborg By, V. Egesborg, beliggende Uglehøjvej 2, 4700 Næstved. Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Pavillonerne, gangarealet og overdækningen skal fjernes senest ½ år efter den tilladte anvendelses ophør

Lovgrundlag

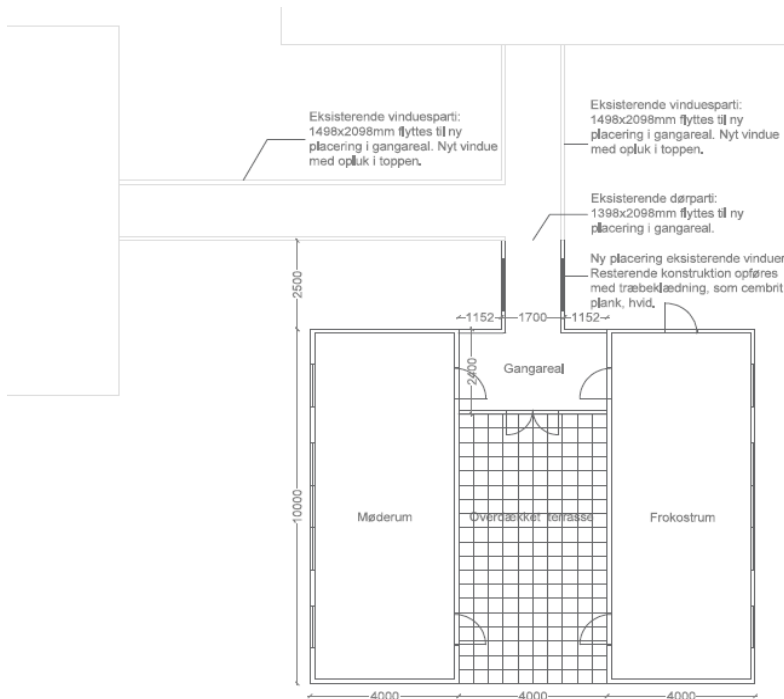
Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Hvornår gælder tilladelsen

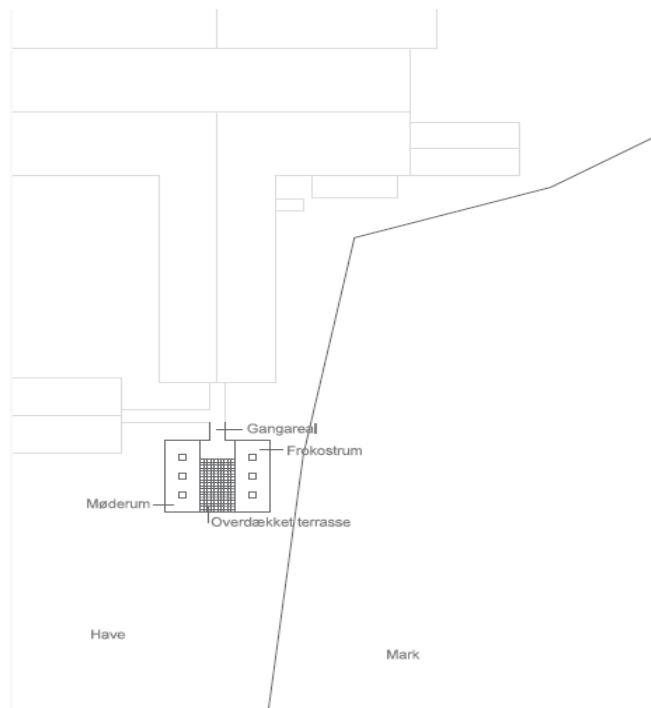
Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den **21. marts 2026**, og der ikke er klaget over den. Du vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

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.



Plantegning af pavillonerne, Fra ansøgningsmaterialet.

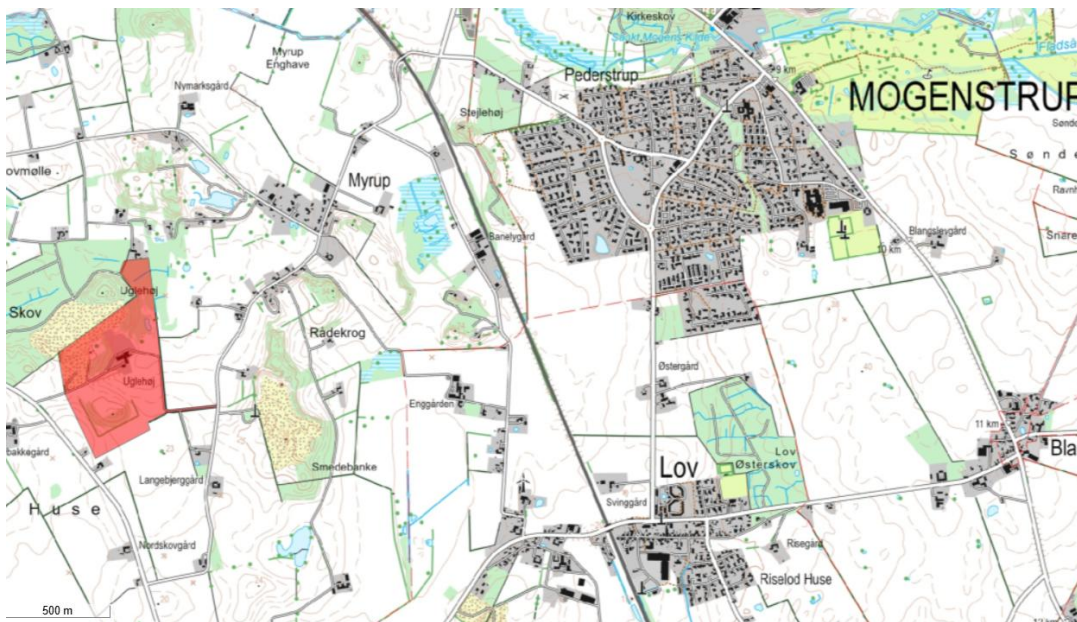


Situationsplan, der viser bygningens placering og tilkobling til de øvrige eksisterende bygninger på grunden, fra ansøgningsmaterialet.



Placering og beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er jf. BBR registreret som en ca. 27,5 ha stor landbrugsejendom med kødkvægsbesætning, beliggende i landzone og frit i det åbne land. Ejendommen er desuden registreret med erhvervsanvendelse, herunder bl.a. et garageanlæg, og ligger inden for en bufferzone for produktionsvirksomheder.



Uglehøjvej 2, 4700 Næstved, ligger i landzone ved Næstved-Vordingborg Landevej, ca. 2,10 km vest Mogenstrup. Den røde prik viser grunden.

Plangrundlag

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

Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er 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.

Det ansøgte ligger ca. 231 meter fra Marbjerg Skov og er dermed omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver ikke særskilt dispensation fra skovbyggelinjen, da hensynet til natur og landskab i stedet vurderes som en del af landzonesagsbehandlingen.

Ejendommen ligger desuden i et område med drikkevandsinteresser OD-ingen GKO-kortlægning



Ejendommen ligger i et Regionalt geologisk område, Kamebakkerne syd for Næstved. Formålet med udpegningen er at sikre de geologiske interesser i området.

Der er registreret en vandforsyningsboring (DGU nr. 221.1196) på ejendommen. Formålet med beskyttelsen omkring boringen er at sikre drikkevandsressourcen, og der kan være afstandskrav, som skal overholdes.

Der er registreret jordforurening (V1-kortlagt) på ejendommen. Registreringen betyder, at der er mistanke om forurening på baggrund af tidligere aktiviteter på ejendommen.

Ejendommen ligger i et råstofinteresseområde og råstofgraveområde, herunder i tilknytning til Marbjerg Grusgrav.

Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke er i strid med disse udpegninger.

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. 2,05 km nordøst for det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da projektet er af begrænset omfang og afstanden til Natura 2000-området er relativt stor, så der ikke forventes direkte eller indirekte påvirkning af området eller udpegningsgrundlaget.

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.

Markfirben

I det bakkede og grusede område mellem Myrup, Lov og Rettestrup er markfirben vidt udbredt og forholdsvis talrigt. Markfirben foretrækker tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning som deres yngle- og rasteområde. I området omkring Uglehøjvej 2 lever mange markfirben, som trives i grusgraven, der giver meget egnede yngle- og rasteforhold for arten.

Det ansøgte byggeriopføres i haven syd for eksisterende bygninger, med umiddelbar tilknytning til huset. Det er vores vurdering, at haven pga. dets karakter og bevoksning ikke udgør et lige så velegnet yngle- og rastested for



markfirben, som grusgraven nord for huset tilbyder. Da pavillonerne samtidig opstilles på punktfundamenter, er det vores vurdering, at det ansøgte, ikke vil have væsentlig påvirkning af markfirben som individer bestand.

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.

Padder

I hele kommunen kan der i og omkring vandhuller og vådområder være forekomst af stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Da der ikke fjernes vandhuller eller på anden måde ødelægges mulige levesteder for arterne, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke hverken stor vandsalamander, spidssnudet frø eller springfrø negativt.

Flagermus

Der kan også i hele kommunen være forekomster af flagermus. Flagermus' levesteder er 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 fjernes bygninger eller fældes hule gamle træer i forbindelse med projektet, er det vores vurdering, at flagermus ikke vil påvirkes negativt af projektet.

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

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det nærmeste sø og vandløb ligger hhv. ca. 190 m og 600 m nordøst for arealet, hvor pavillonerne ønskes opstillet, og der er ca. 2,5 km til kysten.

Vi vurderer, at det ansøgte, ikke vil forringe tilstanden af vandløbet, søer eller kystvandet væsentligt – eller deres mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand – grundet projektets karakter.

Det ansøgte ligger i et område med drikkevandsinteresser ingen GKO-kortlægning.

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

Der er registreret en vandforsyningsboring (DGU nr. 221.1196) på ejendommen. Formålet med beskyttelsen omkring boringen er at sikre drikkevandsressourcen. Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelse pavillonerne ikke vil påvirke boringen væsentligt.

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 nybyggeri til eksisterende erhverv, der ikke har relation til jordbrugserhvervet, når erhvervet nødvendigvis må ligge i landzonen.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på at:

- Opstilling af pavillonerne er ikke i strid med landzonebestemmelsernes formål om at friholde det åbne land for spredt bebyggelse, idet opstilles i tilknytning til de eksisterende erhvervsbygninger på Uglehøjvej 2.
- Pavillonerne skal anvendes i forbindelse med den eksisterende virksomhed/drift på ejendommen, herunder tilknytningen til grusgraven og kan betragtes som en mindre udvidelse af virksomheden.
- Projektet ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter kommunens administrationsgrundlag og praksis for nybyggeri til eksisterende erhverv i landzone, når erhvervet nødvendigvis må ligge i landzone, da der er tale om grusgravningsvirksomhed.
- Projektet vurderes ikke at give væsentlige landskabelige eller naturmæssige påvirkninger, herunder påvirkning af skov som landskabselement og levested, og det vurderes ikke at påvirke Natura 2000 og bilag IV-arter negativt, da der ikke fældes træer, fjernes vandhuller eller ændres på kendte levesteder.
- Opstillingen af pavillonerne er ikke i konflikt med den på ejendommen registrerede jordforurening, (v1-kortlagt), da de opstilles udenfor det V1 kortlagte område.

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.

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 20. marts 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 eller en af mine kolleger i Åben Landgruppen, hvis du har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Deam Berzingi

Landzonesagsbehandler

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