



Artelia A/S  
Buddingevej 272  
2860 Søborg

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

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

## **Landzonetilladelse til tilbygning med nyt indgangsparti og tagterrasse på Hammer Frie Privatskole på Hammer Skolevej 7, 4700 Næstved**

**Dato**  
27-03-2025

**Sagsnr.**  
24-033751

**Sagsbehandler**  
Nina Aabo Würtz

**Direkte telefon**  
5588 6128

**Mail**  
ninawu@naestved.dk

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 at opføre en ca. 189 m<sup>2</sup> stor tilbygning med nyt indgangsparti og en ca. 310 m<sup>2</sup> stor tagterrasse inkl. trappe på Hammer Frie Privatskole på Hammer Skolevej 7, 4700 Næstved, matr.nr. 12I, Hammer By, Hammer.

### **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 25.04.2025, 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.

Næstved Kommunes byggemyndighed har foretaget en helhedsvurdering den 20.03.2025, idet byggeriet ikke er omfattet af byggeretten. Efter denne helhedsvurdering kan byggeriet godkendes, men vær opmærksom på, at det, du har søgt om, stadig kræver byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået den.

Byggetilladelsen kan først udstedes, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, og hvis der ikke er indkommet nogen klager

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

Du får tilladelse, fordi der er tale om udvidelse af en eksisterende privatskole, som ikke fører til yderligere trafikale belastning i området.



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> fredag den 28.03.2025.

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 vegne af Hammer Frie Privatskole søgt om at bygge et nyt, større indgangsparti til deres elever, i forbindelse og sammenbygget med den eksisterende bygningsmasse på grunden.

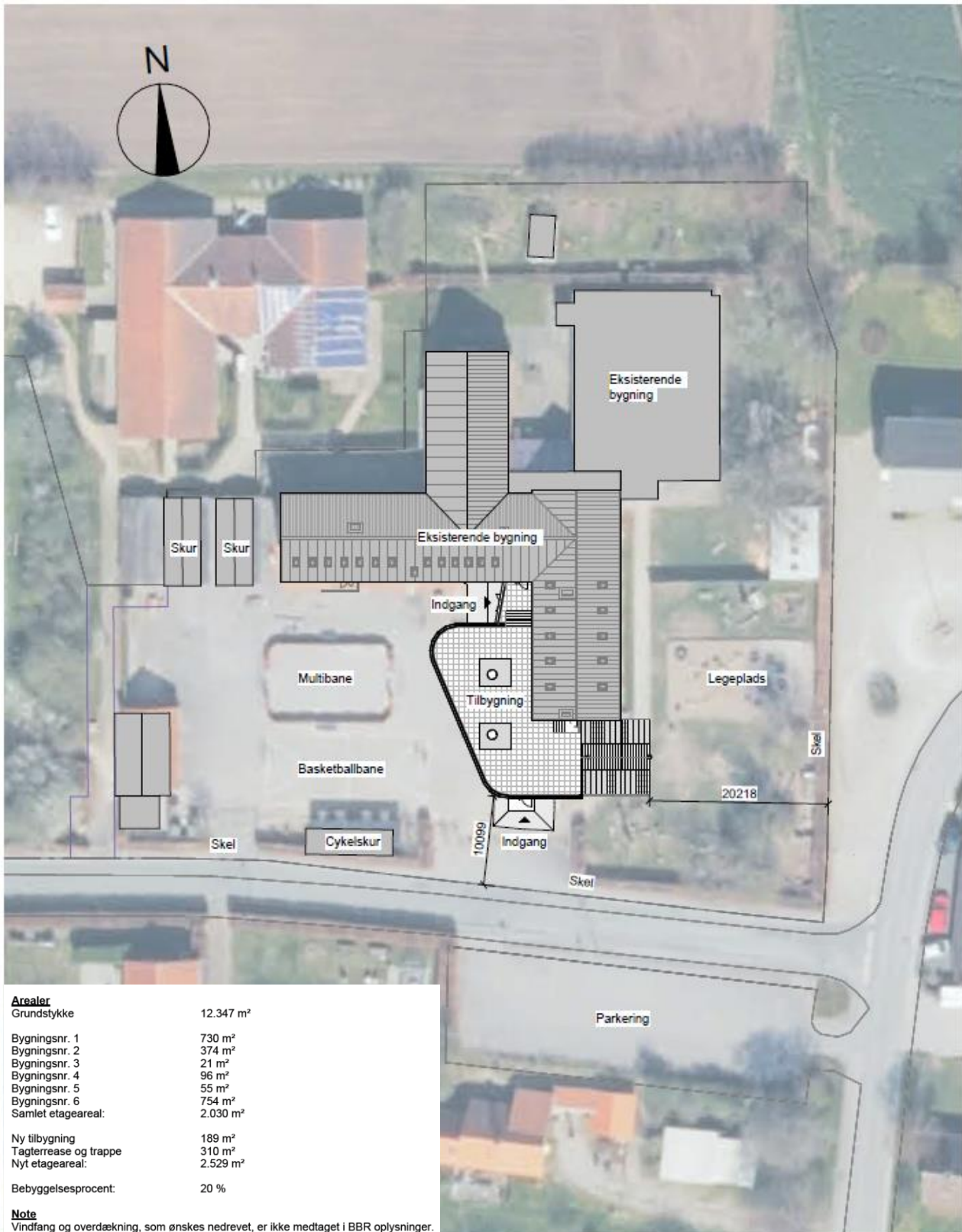
Ovenpå indgangspartiet laves en tagterrasse, med mulighed for at eleverne kan opholde sig på den. Tagterrassen skal også fungere som flugtvej for den eksisterende bygnings 1. sal. Nedgang fra terrassen laves i en bred trappe.

Tilbygningen har et areal på ca. 189 m<sup>2</sup> og tagterrassen med trappe har et areal på ca. 310 m<sup>2</sup>, jf. situationsplan. Tilbygningen bliver ca. 4,4 m høj, eksklusiv rækværk, på tagterrassen, jf. facadetegninger.

Du har oplyst, at tilbygningens facade bliver opført med fibercement i grå/hvid farve og brystning/sokkel bliver betongrå. Tagdækningen vil bestå af tagpap, men ovenpå tagterrassen lægges fliser.

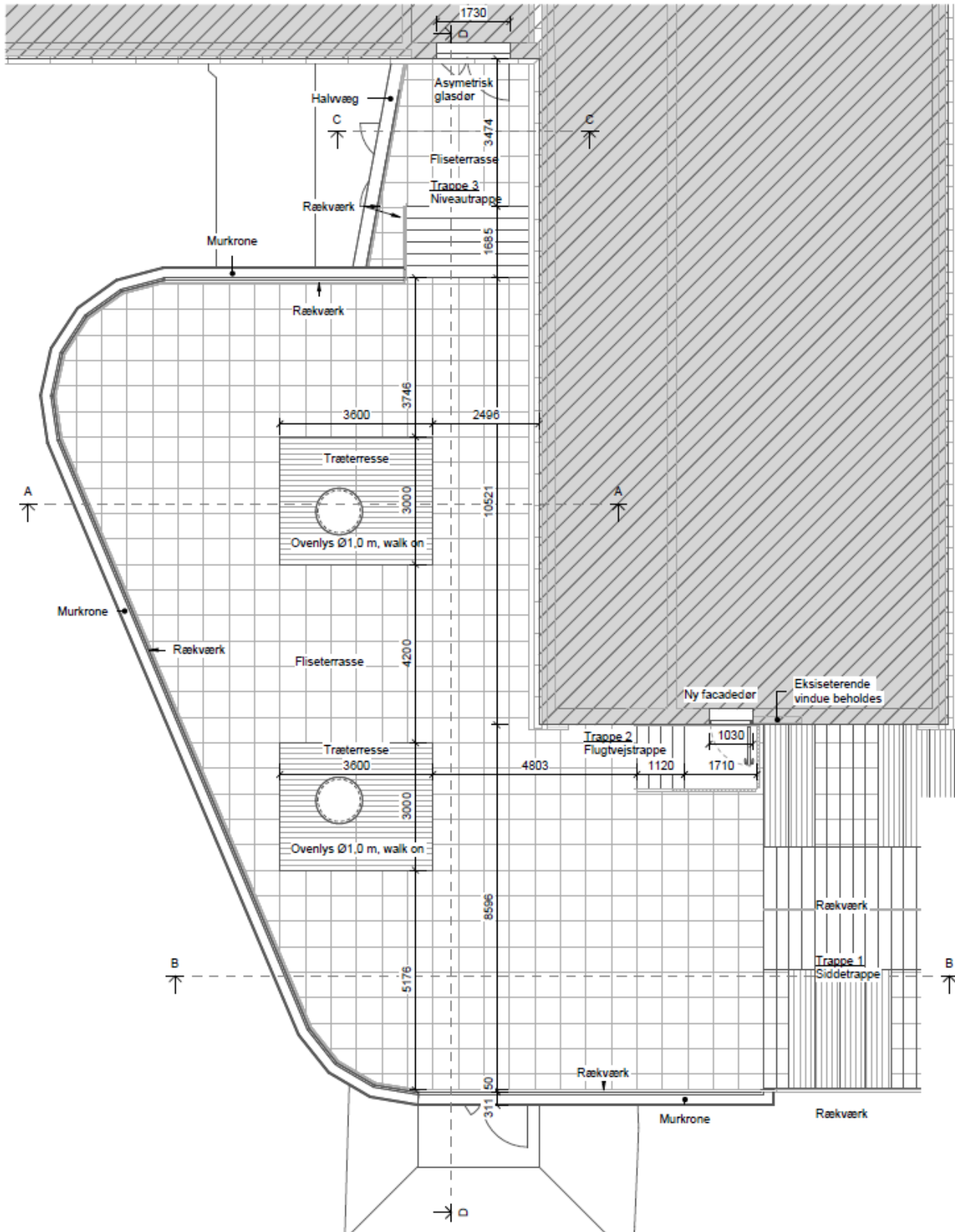
Bygningen opføres ca. 20 m fra skel mod øst ved Byvej og ca. 10 m fra skel mod syd ved Hammer Skolevej.

Udvalgte tegninger fra ansøgningsmaterialet fremgår nedenfor:

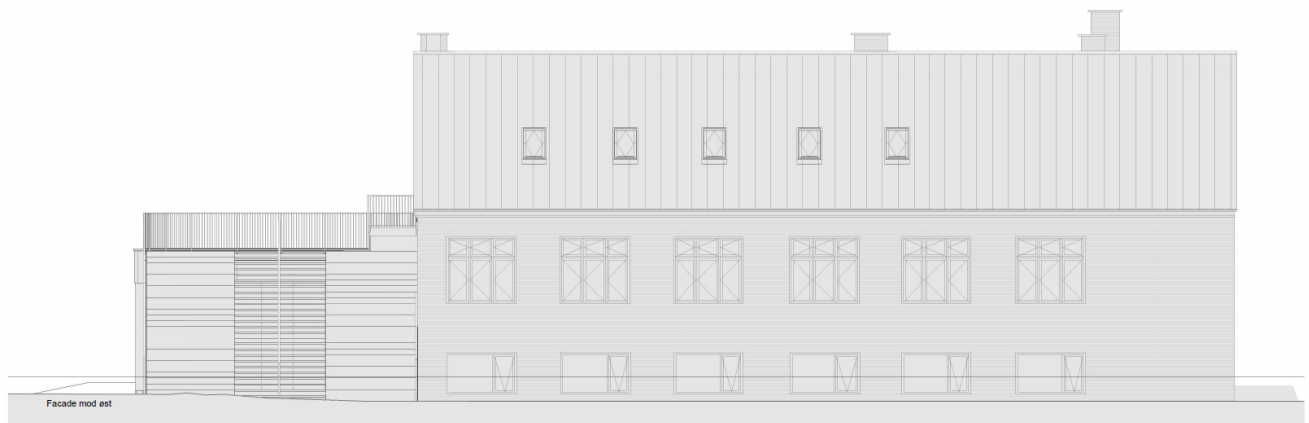


Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Formatet er blevet tilpasset.

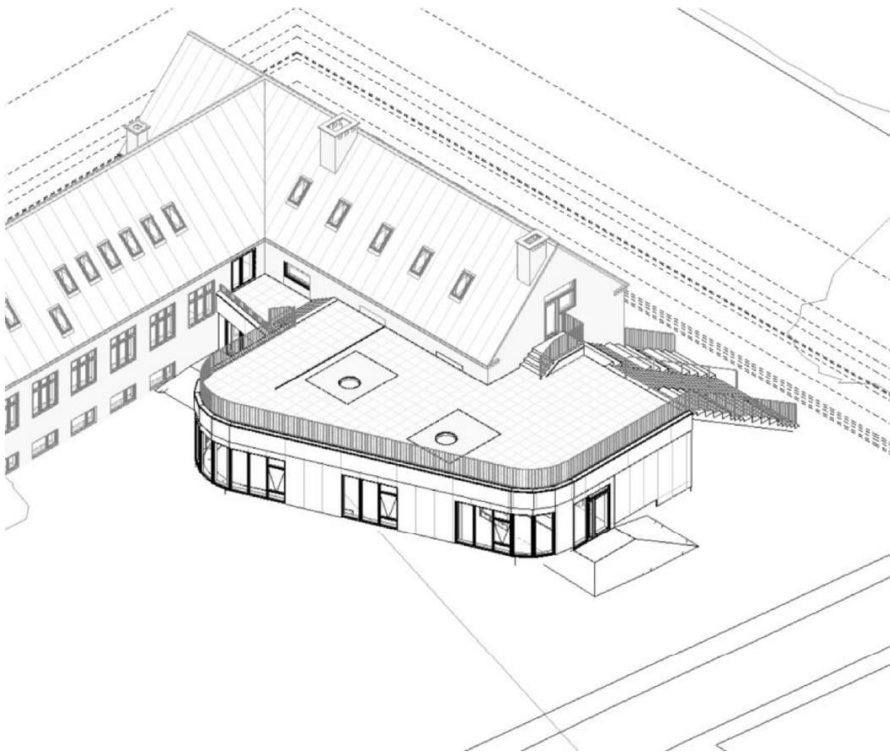




Plantegning af tagterrasse fra ansøgningsmaterialet.



Facadetegninger fra hhv. syd, øst, vest og nord fra ansøgningsmaterialet.

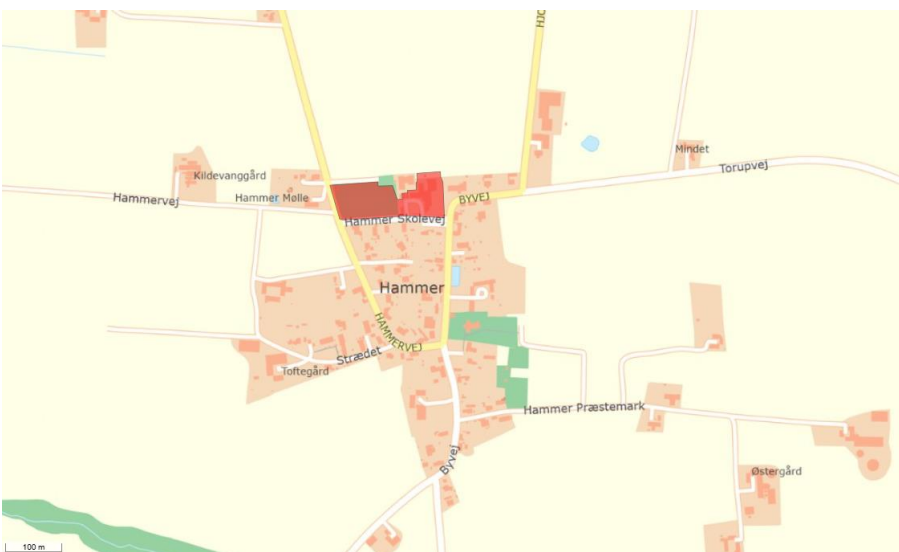


3D isometri fra ansøgningsmaterialet.

### Placering

Hammer Frie Privatskole på adressen Hammer Skolevej 7, 4700 Næstved er beliggende i landzone på en ca. 1,2 ha stor grund, jf. BBR. Privatskolen er beliggende nordligt inden for landsbyafgrænsningen til Hammer og skolen blev opført i 1960 som kommuneskole.

Hammer Skolevej 7, 4700 Næstved er indtegnet på nedenstående kort:



Hammer Skolevej 7, 4700 Næstved er vist med rød flade.



## Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegingen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning. Eftersom tilbygningen opføres ved en eksisterende skole i en landsby, vurderer vi, at det ansøgte ikke er strid med denne udpeging.

Privatskolen ligger ca. 200 m nordvest for Hammer Kirke og ligger derfor indenfor kirkebyggelinjen. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er der inden for 300 meter fra en kirke forbud mod at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.



*Hammer Kirke ses ved rød prik og kirkebyggelinjen er vist med rød cirkel.  
Hammer Skolevej 7, 4700 er vist med grøn flade.*

Eftersom tilbygningen ikke er højere end 8,5 meter, vurderer vi, at bebyggelsen ikke vil virke skæmmende eller forringe oplevelsen af kirken i landsbyen og landskabet.

Landsbyen Hammer er i kommuneplanen udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 12 Hammer Herreds- og sognelandsby.

Hammer formodes at være blandt områdets ældste bosættninger og har givet navn til herredet. Kirken, som ligger højt i landsbyen, er således også blandt de ældste i kommunen. Kirken udgør sammen med den gamle præstegård, der er opført i bindingsværk, et imponerende anlæg sammen med gadekær og bystævne. Landsbymiljøet er velbevaret og Hammer er endvidere udpeget til kulturarvsareal (sb. nr. 050401-39) og kan ses fra offentlig vej.

Landsbyen er sårbar over for strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser. Bygningerne er sårbare over for funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser for eksempel i forbindelse med nybyggeri.





Vi vurderer, at tilbygningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på kulturmiljøet, grundet dens placering sammenholdt med farve- og materialevalget.

### Natura 2000

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

Det ansøgte ligger ca. 3,3 km øst 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, grundet afstanden og placeringen.

### 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-planterarter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1.

Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter på egnede lokaliteter: spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander og flagermus.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Det nærmeste vandhul ligger ca. 110 m sydøst for tilbygningen. Eftersom det ansøgte opføres på et befæstet areal, i skolegården, med meget daglig aktivitet, vurderer vi, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Flagermus lever typisk i skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Der kan derfor ske påvirkning af flagermus, når der sker fældning af træer med hulheder, gamle træer uden umiddelbart synlige hulheder og nedrivning/ombygning af bygninger, hvor der har været hulrum, nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet så som levende hegn. Eftersom der er tale om en tilbygning til en eksisterende skolebygning med meget daglig aktivitet, på et befæstet areal, vurderer vi, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Hvis du i forbindelse med ombygningen opdager tegn på flagermus, f.eks. ved puslen fra mure og lofter særligt i skumringen eller muselignende ekskrementer, skal du dog straks stoppe arbejdet. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for ombygning udsleses for at sikre, at de ikke tager skade.

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. Alternativt kan udslusningen ske i begyndelse af maj inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

#### Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger ikke tæt på kysten og vurderes ikke at påvirke den tættest nærliggende sø i landsbyen, beliggende ca. 110 m sydøst for tilbygningen.

Ved gennemgang af højdekurver vurderes overfladevand at løbe mod vest i retning mod Jernbanegrøften, som ligger ca. 1,2 km vest for det ansøgte.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil ændre væsentligt på afledningen af overfladevand i området og vil ligeledes ikke forringe tilstanden af vandløbet/søen/kystvandet væsentligt – eller deres mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Vi vurderer, at der ikke ændres væsentligt på nedsivningen af vandet i området, da tilbygningen opføres på et allerede befæstet areal.

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 udvidelse af eksisterende daginstitutioner og eksisterende privatskoler.

#### Naboorientering

Vi har foretaget en naboorientering for de nærmeste naboer til skolen i perioden den 21-11-2024 til den 05-12-2024.

I den afholdte naboorientering har vi modtaget bemærkninger fra én naboejendom:

- Naboen havde bekymringer ift. indbliksgener fra tagterrassen ned til deres have og bolig/stue.
- De havde også bekymringer ift. parkering, da de oplever, at skolen er udfordret på dette punkt. De bor overfor skolen, tæt på parkeringspladsen, og oplever bl.a. at folk holder ude foran deres indkørsel. De havde derfor også spørgsmål til om udvidelsen af skolen ville føre til flere elever/øget aktivitet og trafik i området.

Vi forelagde disse bemærkninger for ansøgeren, som tog kontakt til skolen. De bemærker følgende:



- I forhold til indblik fra den nye tagterrasse til naboejendommens have og stue, forventes det at være særdeles begrænset. Dels fordi naboen har høj hæk omkring sin grund, dels fordi tagterrassen ligger flere meter fra skel. Der vil heller ikke være mere indblik end der allerede er fra vinduerne på begge fløje og for øverste etage, hvilket er ret begrænset.
- I forhold til elevantal og parkering, er årsagen til tilbygningen ikke at øge elevtilførsel til skolen, med derimod at forbedre forholdene for det antal elever som går på skolen nu. Elevantal og parkeringssituation forventes derfor uændret.

På baggrund af skolen og ansøgers udtalelse, har vi vurderet, at tilbygningen med tilhørende tagterrasse ikke vil føre til yderligere trafikal belastning i området.

I helhedsvurderingen af byggeriet har kommunen vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre forringet lysindfald eller indbliksgener for naboerne. Tilbygningen placeres 10 meter fra skel og ca. 16 meter fra nordøst for nærmeste nabo. Tagterrassen anvendes som ophold i frikvarterer samt læringsrum i skoletiden. Det er Næstved Kommunes vurdering at den begrænsede anvendelse af tagterrassen ikke giver væsentlige indbliksgener til naboens primære opholdsarealer eller bolig.



*Hammer Frie Privatskole til venstre i billedet, set fra vest på Hammer Skolevej, COWI, 2024.*



*Hammer Frie Privatskole til højre i billedet, set fra øst på Hammer Skolevej, COWI, 2024.*

## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at skabe vækst og udvikling i hele landet, da der er tale om udvidelse af en eksisterende privatskole.
- Udvidelse af eksisterende daginstitutioner og eksisterende privatskoler ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Udvidelsen af skolen ved en tilbygning med tagterrasse vurderes ikke være i strid med de kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage for området, herunder udpegningen som værdifuldt kulturmiljø, grundet tilbygningens placering og udformning.
- Der er ikke nogen særlige landskabelige, klimamæssige eller naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage i området og som det ansøgte strider imod.
- Det ansøgte vurderes ikke at føre til øget trafikbelastning i området.
- I helhedsvurderingen af projektet er det vurderet, at det ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for naboer.
- Tilbygningen vil kunne forbedre forholdene for eleverne på skolen.

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:jordforurening@naestved.dk).

### **Lovgrundlag**

Her er en oversigt over de regler, som vi har nævnt i brevet:

Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Forholdet mellem landzonetilladelse og artsbeskyttelse er reguleret af planhabitatbekendtgørelsens §§ 5 og 7.

Forholdet mellem landzonetilladelse 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 25.04.2025**.

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

Nina Aabo Würtz  
Landzonesagsbehandler

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

Ejer, Hammer Frie Privatskole  
Ejer, Hammer Skolevej 6, 4700 Næstved  
Danmarks Naturfredningsforening, [dnaestved-sager@dn.dk](mailto:dnaestved-sager@dn.dk)  
Næstved Museum, [naestved@museerne.dk](mailto:naestved@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)