



Ansøger

Center for Teknik og Miljø  
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved  
5588 6008  
www.næstved.dk  
Mail: land@naestved.dk

## Landzonetilladelse til opførelse af garage og redskabsrum på Fællesejevej 23, 4700 Næstved

**Dato**  
11-02-2025

**Sagsnr.**  
24-032552

**Sagsbehandler**  
Susanne Outzen

**Direkte telefon**  
5588 6020

**Mail**  
susout@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 opførelse af en 73,5 m<sup>2</sup> stor garage med redskabsrum, som udgør 23 m<sup>2</sup> af arealet, på matr.nr. 7gt, Ll. Næstved By, Herlufsholm, beliggende på Fællesejevej 23, 4700 Næstved.

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at den eksisterende garage på ejendommen nedrives først, da den nye ønskes opført på omtrent samme placering.

### 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 11. marts 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.

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](http://www.bygogmiljoe.dk).

### Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du har den 4. september 2024 modtaget en nedrivningstilladelse til nedrivning af en carport på 58 m<sup>2</sup> på ejendommen Fællesejevej 23, 4700 Næstved.



Du får tilladelse, fordi garage og redskabsrum ligger i tilknytning til boligen og det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>.

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> den 11. februar 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.

Der er den 14/1 1960 tinglyst vejbyggelinier på 12 meter over ejendommene grænsende til Fællesejevej.

Beslutningen om, at der skal pålægges vejbyggelinier på Fællesejevej er taget af Herlufsholm Sogneråd af 22/4 1959.

Næstved Kommune kan tillade en overskridelse af vejbyggelinien under forudsætning af, at det er tinglyst på ejendommen, at garagen fjernes uden udgift for kommunen, hvis kommunen skal bruge arealet til udvidelse af Fællesejevej.

I forbindelse med lovliggørelse af den nuværende garage på ejendommen blev deklaration om dette tinglyst som servitut på ejendommen d. 7/5 2021.

Næstved Kommune vurderer, at det ikke kræver en ny dispensation fra vejbyggelinien at opføre den nye garage, da den kommer til at ligge 9 meter fra vejen, og deklaration om vejbyggelinien allerede er tinglyst på ejendommen.

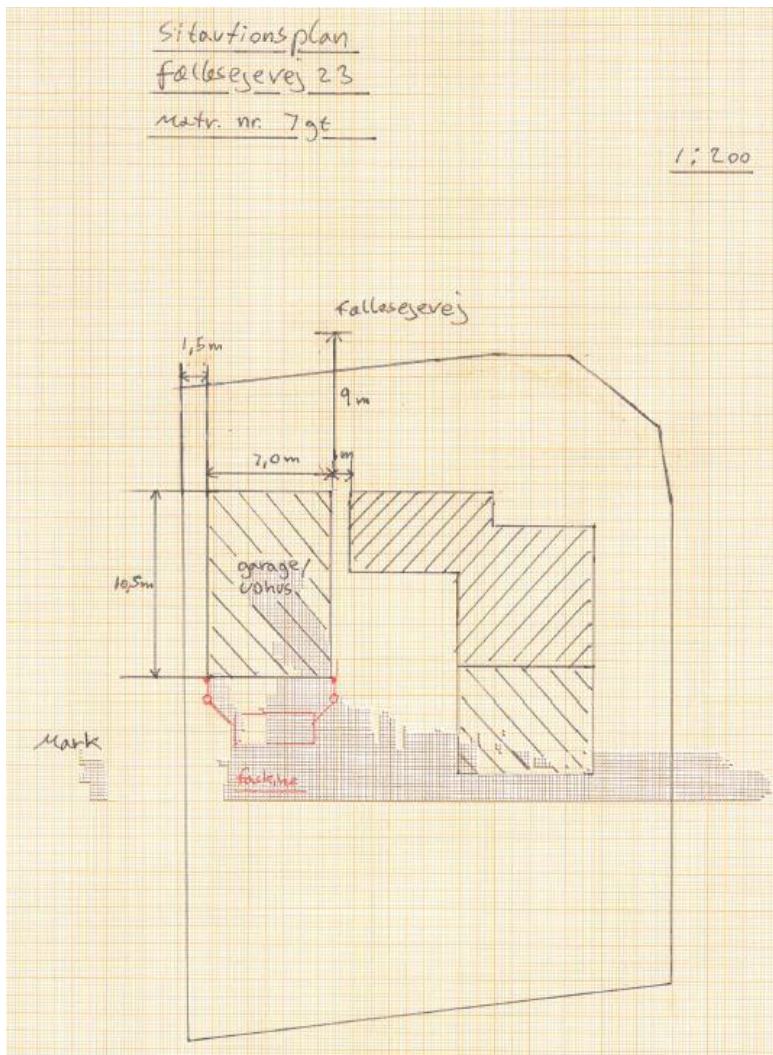
### **Ansøgningen**

Du har søgt om tilladelse til at opføre en garage med redskabsrum i ét plan på omtrent samme placering som den eksisterende garage, der Nedrives på Fællesejevej 23, Næstved.

Den ansøgte garage med redskabsrum måler 7 meter x 10,5 meter og har et samlet areal på 73,5 m<sup>2</sup> med en samlet højde til tagryggen på 6,95 meter. Ydervæggen beklædes med træ og tagpap som tagdækning.

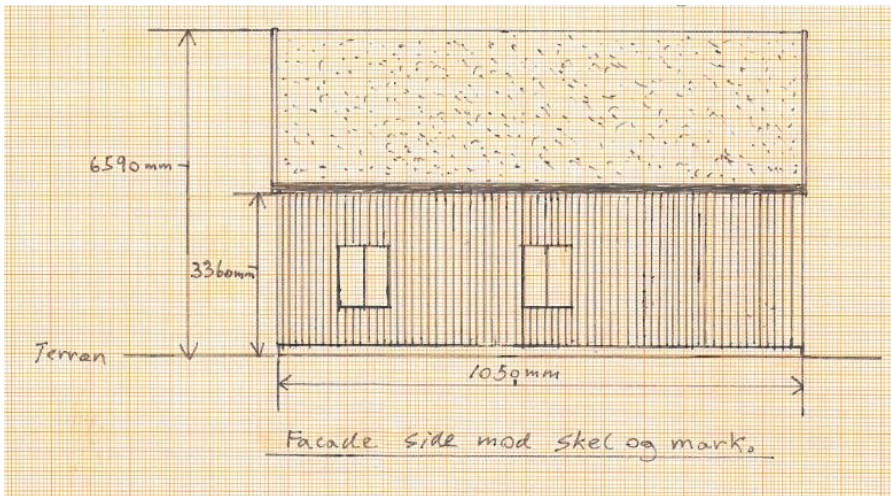
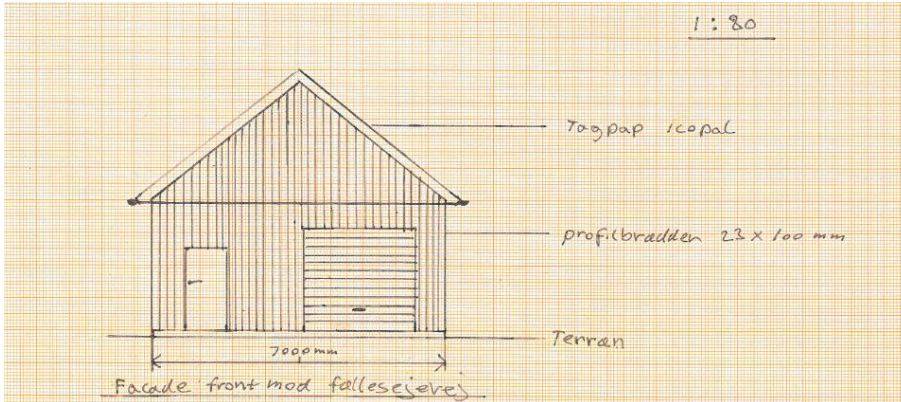


Bygningen kræver landzonetilladelse, da arealet overstiger 50 m<sup>2</sup>.

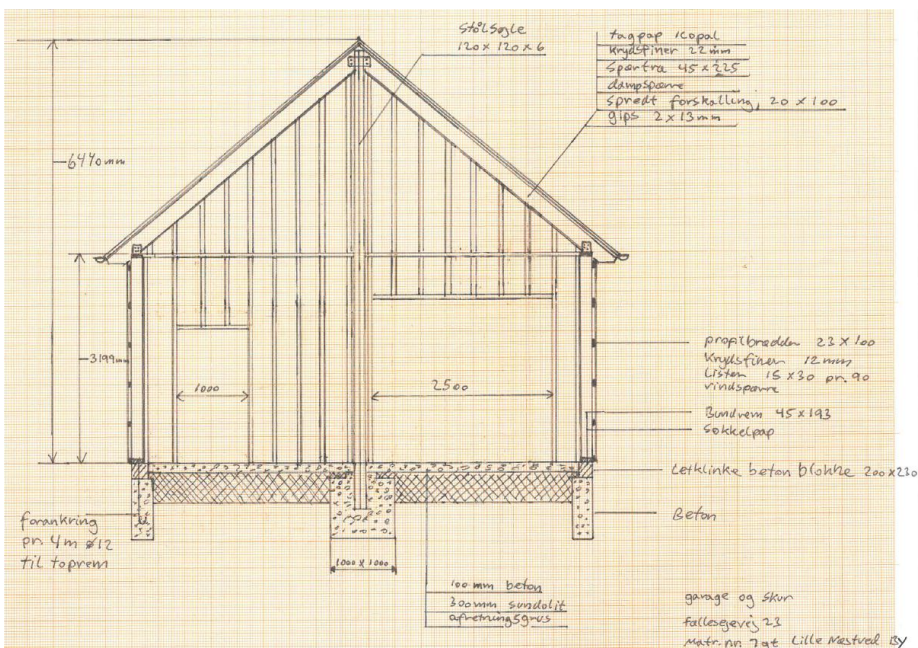


Fremtidig situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



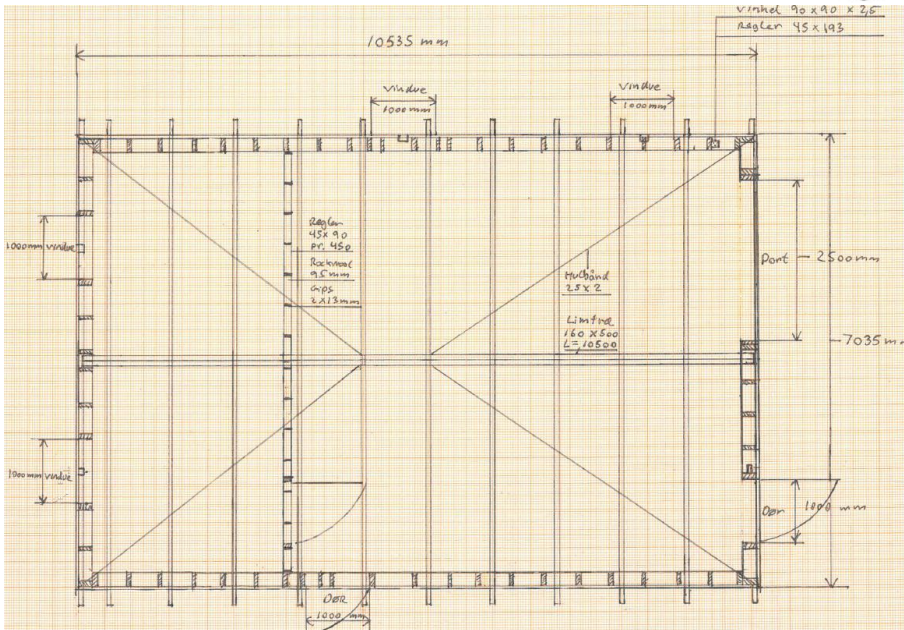


Bygningens facader mod Fællesejervej og mod skel i vest. Facadetegning fra ansøgningsmaterialet.



Profiltegning fra ansøgningsmaterialet.





Grundplan fra ansøgningsmaterialet.

### Placering

Ejendommen er jf. BBR registreret som en 903 m<sup>2</sup> stor grund med et fritliggende enfamiliehus beliggende i landzone i udkanten af Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående kort:



Fællesejevej 23, 4700 Næstved er vist med rød figur. Ejendommen er beliggende i landzone, lige på grænsen til Næstved by.



### Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Det ansøgte er placeret ca. 240 meter øst for Klosterskov, 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.

Kommunen vurderer, at etableringen af garage og redskabsrum ikke er i strid med de jordbrugsmæssige interesser eller har en negativ påvirkning på oplevelsen af skoven, da det bliver opført med samme placering som den nuværende garage.

### 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 km nordøst for det nærmeste Natura 2000-område, 169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, da der er tale om en mindre bygning indenfor afgrænset have samt grundet afstanden.

### 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.

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 flisebelagt areal. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.



Flagermus lever typisk i skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger med mistanke om flagermus i forbindelse med opførelsen af garagen, så vurderes det, at bygningen ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Vi gør dog opmærksom på, at hvis du finder flagermus i forbindelse med nedrivningen af den eksisterende garage, skal du straks standse arbejdet og kontakte Naturstyrelsens vildtkonsulenter, så flagermusene kan udsluses. Udslusning – eller forsigtig, delvis nedrivning – kan kun anvendes i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud.

Udslusning og nedrivning kan også ske i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Du kan læse mere om flagermus i huset her:

<https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset>

#### Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området og medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

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 opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m<sup>2</sup>, i tilknytning til enfamiliehuse og under forudsætning af, at der hermed ikke vil være mere end 150 m<sup>2</sup> sekundært bygningsareal på ejendommen.

#### Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da garagen er placeret i tilknytning til beboelsen på omtrent den samme placering som den gamle garage. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



## Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Sekundær bebyggelse i umiddelbar tilknytning til énfamiliehuse er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Den samlede sekundære bebyggelse vil med garagen og redskabsrum ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, og dermed ligger det ansøgte inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Der er ikke nogen særlige landskabelige, klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn i området, som byrådet skal varetage og som garagen med redskabsrum strider imod.
- Garagen med redskabsrum vurderes ikke at have en indvirkning på Klosterskov eller oplevelsen af skoven, da bygningen opføres indenfor afgrænset have i tilknytning til beboelsen.
- Garagen vurderes ikke at være til gene for naboer, grundet dens placering.

## 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 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 11. marts 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler

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

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)