



Til 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 at etablere en sø på Præstø Landevej 2, 4700 Næstved

Dato
31-01-2025

Sagsnr.
24-035628

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@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 etablere en sø på ca. 600 m² på matr.nr. 15a Næstelsø By, Næstelsø, beliggende Præstø Landevej 2, 4700 Næstved.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Der ikke fældes modne og ældre træer, der vurderes at være egnede yngle-, raste- eller levesteder for flagermus, eller på anden måde sker påvirkning af flagermus ved etableringen af projektet.
- Der skal være minimum 2 m fra vandhullet til naboskel.
- Vandhullet tilpasses terrænet med jævnt skrånende bredder, dvs. i gennemsnit ikke stejlere end 1:5 og ingen steder stejlere end 1:3.
- Evt. overskudsjord skal lægges mindst 10 meter fra vandhullet.
- Den opgravede jord fjernes fra ejendommene eller spredes jævnt ud på dine ejendomme på Præstø landevej 2 i et lag på maksimalt 0,5 meter.
- Materialet/jorden må ikke placeres indenfor arealfredningen eller fredskovspligtige arealer, og det må ikke placeres på jordvold nær Præstø landevej.
- Etablering af søen skal afsluttes senest 3 måneder efter, du starter. En længere periode vil forringe yngle- og rasteområdet.
- Der må ikke anlægges øer i vandhullet.
- Der ikke er forbindelse til andre vandhuller.
- Der må ikke udsættes planter i vandhullet.



- Der må ikke udsættes andefugle, fisk, krebs eller andre dyr, da disse vil æde fx stor vandsalamander og dermed forringe yngle- og rasteområdet.
- Der må ikke fodres i eller i en afstand af mindst 10 meter fravandhullet, da fodring vil ødelægge vandkvaliteten og dermed forringe yngle- og rasteområdet.
- Hvis du planter i nærheden af søen, må det kun skenord for vandhullet, da skygge vil forringe yngle- og rasteområdet.
- Du må ikke så eller plante på søbredden.
- Næstved kommune skal underrettes, når arbejdet er gennemført.
 - Det kan ske på 5588 6150 eller natur@naestved.dk

Du kan hente yderligere råd og vejledning om etablering af søen her:
<http://www.naestved.dk/Borger/NaturMiljoeEnergi/Natur/PlejeNaturgenopretning/Vandhuller.aspx>

Vandløbsloven:

Du skal være opmærksom på, at søen i henhold til vandløbsloven ikke må være i forbindelse med vandløb eller dræn. Du oplyser, at et drænrør ender på stedet, hvor du ønsker at etablere en sø. Hvis drænet har udløb der, og det ikke berøres i øvrigt, så har vandløbsmyndigheden i Team Vand og Natur ingen bemærkninger til projektet.

Men skal der ændres eller nedlægges dræn i eller udenfor etableringsområdet, kræver det en tilladelse fra vandløbsloven. Vandhullet må ikke etableres før, der er givet tilladelse til ændring af dræn. Tilladelse fra vandløbsloven kan ansøges hos Team Vand og Natur i Næstved Kommune via adressen vandloeb@naestved.dk. Ændrer du et ukendt dræn under etableringsarbejdet, skal du også kontakte vandløbsafdelingen for at få tilladelse til ændring af dræn.

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 28.02.2025 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.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi vi vurderer, at projektet vil være til gavn for det lokale dyre- og planteliv, og at det, med de opstillede vilkår for tilladelsen, ikke er til gene for naboer eller i strid med de landskabelige-, natur-, klimamæssige og kulturhistoriske hensyn, som byrådet også skal varetage.

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 31.01.2025.

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 søgt om at etablere en sø på 600 m² på et græsbelagt areal af din ejendom på matr.nr. 15a Næstelsø By, Næstelsø, beliggende Præstø Landevej 2, 4700 Næstved. På arealet står der ofte vand, hvilket du mener skyldes, at et drænrør ender på dette sted. Du ønsker derfor at grave ud til anlæggelse af en paddevenlig sø til gavn for områdets naturlige plante- og dyreliv.

Kommunen er ikke bekendt med evt. dræning på dine ejendomme på Præstø Landevej 2. Hvis et drænrør, som du oplyser, har udløb på stedet, og drænrør og -system i øvrigt ikke ændres eller påvirkes af projektet, så har vi ingen bemærkninger til forbindelsen til drænrøret. Hvis drænsystem ændres, skal der søges dispensation jævnfør side 2 i afgørelsen.

Placering af det opgravede materiale:

Som en del af din ansøgning om etablering af en sø, søger du tilladelse til at placere det opgravede materiale ovenpå en jordvold, som er etableret langs skellet mod Præstø Landevej.

I sagsbehandlingsforløbet har vi meddelt dig, at vi normalt ikke giver tilladelse til oplæg af overskudsjord i jordvolde, og at du ikke kan forvente at få landzonetilladelse til denne del af projektet. Vi har derfor meddelt dig, at

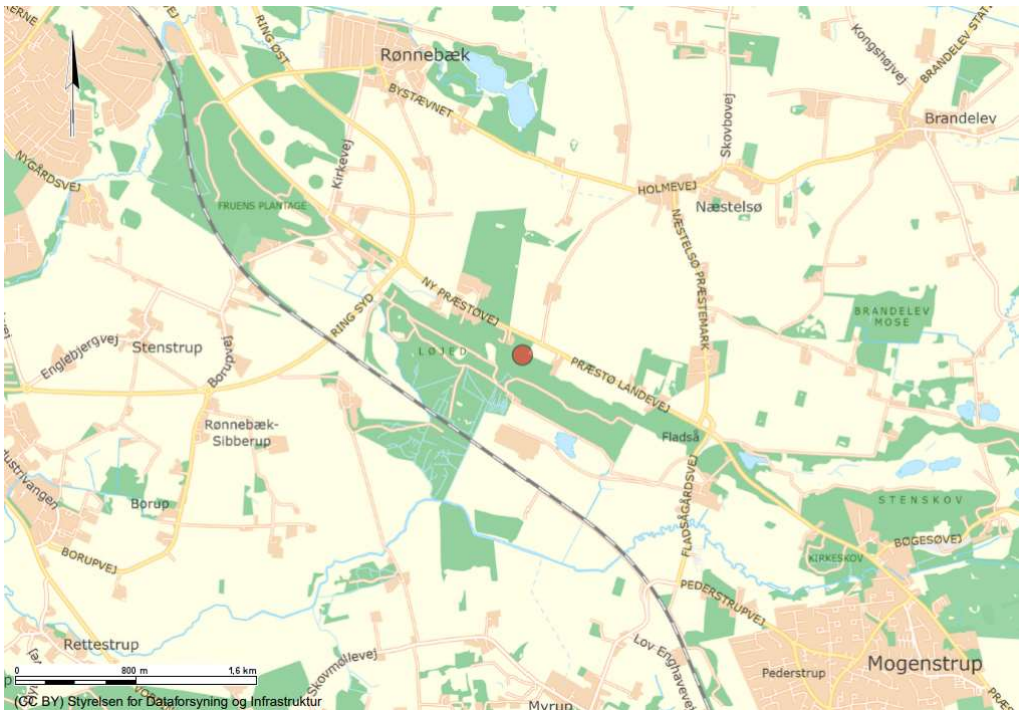


hvis den placering af overskudsjord fastholdes, så må du forvente et afslag på ansøgningen. Vi har samtidig gjort opmærksom på, at et afslag følges af en klagevejledning, hvorefter afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

Du har efterfølgende udtalt og skrevet, at hvis det fastholdes, at jorden ikke vil kunne tillades oplagt på volden, så vil den blive brugt til at terrænregulere indenfor 0-0,5 meter i lavninger mv. Overskydende jord vil blive kørt bort. Det forstår vi sådan, at du ændrer din ansøgning til, at den opgravede jord udlægges på din ejendom Præstø Landevej 2, 4700 Næstved i et jævnt lag på op til 0,5 meter, og overskydende jord derudover vil bortkøres fra ejendommen.

Vi henviser i den sammenhæng til, at regler for jordflytning skal følges. Her er et link til kommunens hjemmeside [Flytning af jord | Næstved Kommune](#). Du er velkommen til at kontakte kommunen, hvis du har yderligere spørgsmål hertil.

Vi bemærker, at jordvolden langs vejen, som du henviser til, ikke er lovlig, da den ikke har en påkrævet landzonetilladelse, og heller ikke en dispensation fra vejbyggelinjen, som Vejdirektoratet er myndighed for. Der er oprettet en sag i kommunens sagssystem, hvilket du er gjort bekendt med.



På ovenstående oversigtskort er søens ansøgte placering markeret med en rød cirkel i centrum af kortet. Den sydøstlige del af Næstved ses i det øvre hjørne til venstre.



Placering

Søen er ansøgt placeret på matr.nr. 15a, Næstelsø By, Næstelsø. Matriklen udgør en selvstændig, ubebygget ejendom sammen med hosliggende matrikel mod syd, matr.nr. 15b, Næstelsø By, Næstelsø.

Ansøger er lodsejer af yderligere 2 selvstændige ejendomme, som udgøres af de to hosliggende matrikler mod Præstø Landevej i nord, matr.nr. 8f og 8g, begge Næstelsø By, Næstelsø. Alle ejendomme med adressen Præstø landevej 2, 4700 Næstved.

De tre ejendomme er i dag ikke omfattet af landbrugspligt. De udgør til sammen et areal på 26.757 m², og de er beliggende frit i det åbne land. Syd for de tre ejendomme rejser sig Mogenstrup Ås.



På ovenstående oversigtskort ses de 4 matrikler, som tilsammen udgør de 3 selvstændige ejendomme, som ansøger ejer. Den ansøgte søs placering og udbredelse er omtrentligt indtegnet med en rød polygon. De røde streger er matrikelskel. De gule linjer er højdekurver med ækvivalens 0,5 m. Arealer med signatur af en spættet lys grøn farve er fredskovsarealer. Den sribede signatur med blå farve omhandler arealer på åsen, omfattet af arealfredningen.



Oversigtskort fra ansøgningen, hvor søens ansøgte placering er indtegnet med en rød cirkel.

Plangrundlag

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

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

Arealfredningen reg.nr. 00799.00 vedr. "Fladså Banker" omfatter hele matrikel nr. 15b og en lille del af matrikel nr. 15a (hvorpå søen etableres), begge ejerlav Næstelsø By, Næstelsø. Fredningen regulerer bl.a. terrænregulering. Arealet, hvor søen etableres, ligger dog udenfor det fredede område.

Kommunen vurderer, at det ansøgte, med de opstillede vilkår for landzonetilladelsen, ikke strider imod ovennævnte udpegninger, men tvært imod understøtter hensigten om at skabe mere naturindhold i området.

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. 5 km nordnordøst for det nærmeste Natura 2000-område, som er, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte, pga. afstanden og det ansøgtes karakter, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.



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.

På matrikel 15a, Næstelsø By, Næstelsø, er der også registreret en konkret forekomst af 5 forskellige arter af flagermus. Desuden er der registreret mulig forekomst af markfirben.

Flagermus

Matrikel 15a ligger på kanten af et skovområde, hvor der er observeret en række flagermusarter. Det drejer sig om bredøret flagermus, brunflagermus, dværgflagermus, sydflagermus og vandflagermus.

Flere af disse arter benytter fortrinsvis træer som yngle- og rasteområder. Arterne lever enten i hulheder i træerne eller under løs bark eller i revner. Af de 5 registrerede arter er Bredøret flagermus den mest sjældne i Næstved Kommune. Bredøret flagermus forekommer spredt i Syd- og Midtsjælland, på Lolland, Falster, Møn og Langeland, og den er opført som næsten truet på den danske rødliste.

Bredøret flagermus benytter fortrinsvist træer, men også bygninger som yngle- og dagsopholdssteder. Det er karakteristisk, at den i træerne fortrinsvis holder til under løs bark eller i revner og sprækker, sjældnere i egentlige træhulheder. Det samme gælder bygningerne; her holder den til bag skodder, bræddebeklædning og lignende yderligt på bygningerne eller i sprækker på loftet.

Selv om Bredøret flagermus er knyttet til skov, optræder arten ret ofte ude i det åbne landskab. Her følger den gerne lineære landskabselementer som skovveje, skovkanter, levende hegn mv. fra sted til sted. Den jager også gerne insekter sådanne steder, og den kan også optræde i helt åbent terræn.

Pga. forekomsten af ovenstående flagermusarter, er det vigtigt at der ikke i forbindelse med anlæggelse af søen fældes træer, der kan udgøre et yngle- eller rasteområde for flagermus.

Du har i forbindelse med ansøgningen oplyst, at søen etableres på et græsareal, og da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse



med projektet, er det vores vurdering, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Markfirben

Den mulige forekomst af markfirben er både registreret på baggrund af jordtype og på baggrund af populationsnetværk i det bakkede og grusede område mellem Næstved, Mogenstrup og Rettestrup.

Yngle- og rasteområder for markfirben er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, linjeformede terrænelementer (vejrabatter, skovbryn, jernbanetraceer, levende hegn, stengærder o.lign.). Det er dog vores vurdering, at området, hvor søen ønskes placeret, er for skyggepåvirket til at være egnet som levested for markfirben. Samtidig etableres søen på et hidtil klippet græsareal, og opgravet materiale tillades ikke udlagt op ad bakken/åsen i syd, hvorfor det vurderes, at projektet ikke vil påvirke markfirbens levesteder.

Padder

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen eksisterende vandhuller eller vådområder tæt på ejendommene. Det nærmeste vandhul ligger bag/syd for åsen, ca. 370 meter vest for ansøgte vandhul. Samtidig etableres den ansøgte sø på græsarealer, der klippes jævnlige. Vi vurderer derfor, at det ansøgte i etableringsfasen, ikke har en væsentlig påvirkning på padder eller deres levesteder. Efter etablering vil søen være et egnet levested for bl.a. padder.

Vi vurderer samlet, at det ansøgte ikke vil have væsentlig negativ påvirkning på de nævnte bilag IV-arter, hverken i etableringsfasen eller efterfølgende.

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 kyster.

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 5 km fra den nærmeste kyst, hvorfor det ansøgte vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på kystvandet.

Værktøjet "Hvor løber vandet hen" i kommunens GIS viser, at overfladevand fra arealerne, hvor den ansøgte sø placeres, løber mod nærmeste vandhul/sø, som ligger ca. 370 meter mod sydvest. De 370 meter er skov- og græsbeklædte arealer. Samtidig rejser åsen sig syd for den ansøgte sø, og i den vestlige side af ejendommen viser højdekurver, at terrænet ligger ca. 0,5 meter højere end arealerne, hvor søen etableres. Vi vurderer derfor, at projektet ikke vil ændre væsentligt på afledningen af overfladevandet til eksisterende sø eller andre omkringliggende arealer.

En sidearm til Fladså løber ca. 640 meter syd for den ansøgte sø.



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

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster 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 etablering af søer på landbrugsarealer eller havearealer med vilkår om afstand, udformning og indpasning i terrænet samt placering af opgravet jord.

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 især lagt vægt på, at:

- Etablering af søen og placering af det opgravede materiale ligger, med de opstillede vilkår, indenfor det, som vi normalt giver tilladelse til efter kommunens administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Med de opstillede vilkår for tilladelsen vurderer vi, at der med projektet er taget de landskabelige-, natur- og klimamæssige og kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage, og at disse emner ikke væsentligt forringes.
- Det er i ansøgningen angivet, at søen etableres på græsarealer, og at der ikke fældes træer, der kan være hjemsted for flagermus, i forbindelse med projektet.
- Projektet vil have positiv indvirkning på flora og fauna i lokalområdet.

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 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

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 Nævneshuset: www.naevneshuset.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. februar 2025**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneshuset.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

Thorben Rokkjær
Landzonesagsbehandler
Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@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