



Jan Dons Seehausen
Assensgade 18, st. th.
8000 Aarhus C.

Center for Teknik og Miljø
Team Byggesag, BBR og Landzone

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

Dato
29. Januar 2026

Sagsnr.
25-034201

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til udvidelse af butik på tankstation ved tilbygning - Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, matr. nr. 59, Snesere By, Snesere

Kære Jan Dons Seehausen

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til opførelse af en 54 m² stor tilbygning med nye toiletfaciliteter til butikken på rasteplads Tappernøje V, Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, matr. nr. 59, Snesere By, Snesere.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at vilkår i Næstved Kommunes § 8-tilladelse efter jordforureningsloven af 26. januar 2026 overholdes ifm. bygge- og anlægsarbejdet.

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. februar 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, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. I har allerede indsendt ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljoe.dk, og byggesagsbehandlingen vil således blive genoptaget, når landzonetilladelsen er gyldig.



Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi der er tale om en mindre tilbygning til en eksisterende butik med henblik på opgradering af faciliteter på en allerede eksisterende rasteplads.

Du kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer 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 30. januar 2026.

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 sikre klimahensyn og at bevare natur- og landskabsværdier og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

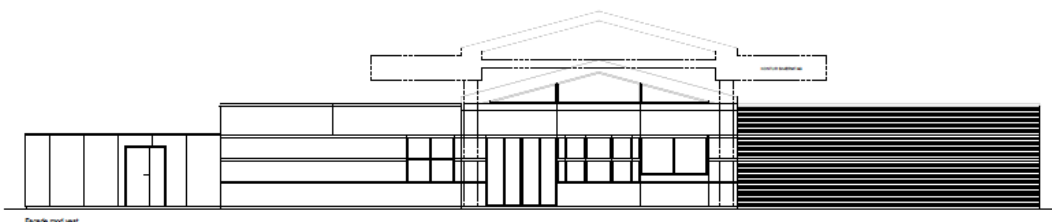
Ansøgningen

Du har på vegne af OK A.M.B.A., der med virkning fra 1. januar 2026 har vundet Vejdirektoratets udbud af kontrakten på tankanlægget og butikken på rastepladsen Tappernøje V, Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, søgt om om- og tilbygning af butikken på tankstationen.

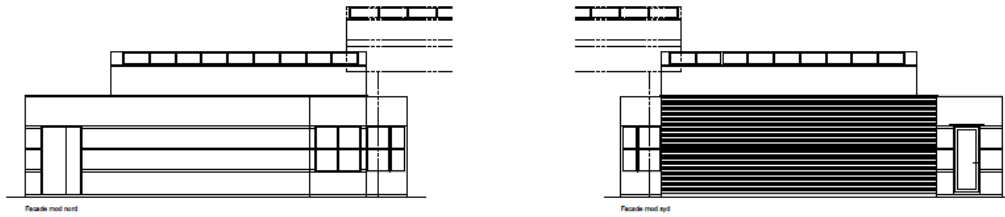
Den 54 m² store tilbygning sker mod syd på den eksisterende, 282 m² store butiksbygning, hvorved det samlede areal bliver på i alt 336 m².

Den nye tilbygning opføres med henblik på forbedrede toiletforhold i form af 7 nye toiletter, et handicaptoilet og et brusebad, mens der i den eksisterende butik foretages mindre ombygninger, som ikke vurderes at kræve landzonetilladelse.

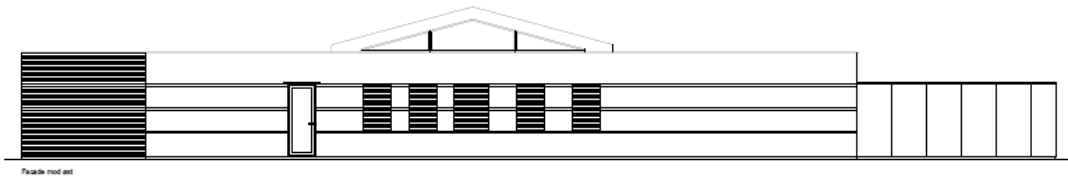
Tilbygningen udføres i materialer som eksisterende, således den samlede bygning vil fremstå i udtryk som eksisterende, jf. nedenfor indsatte tegningsbilag fra ansøgningsmaterialet.



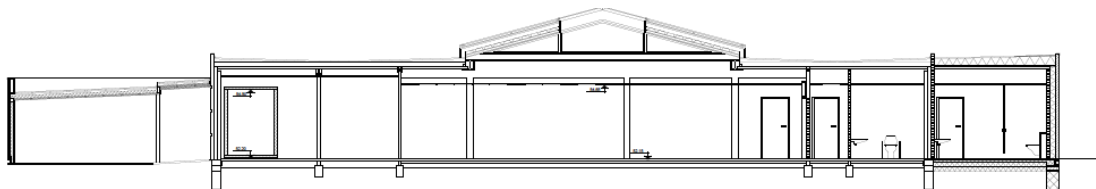
Facadetegning vest jf. ansøgningsmaterialet. Tilbygningen ses til højre.



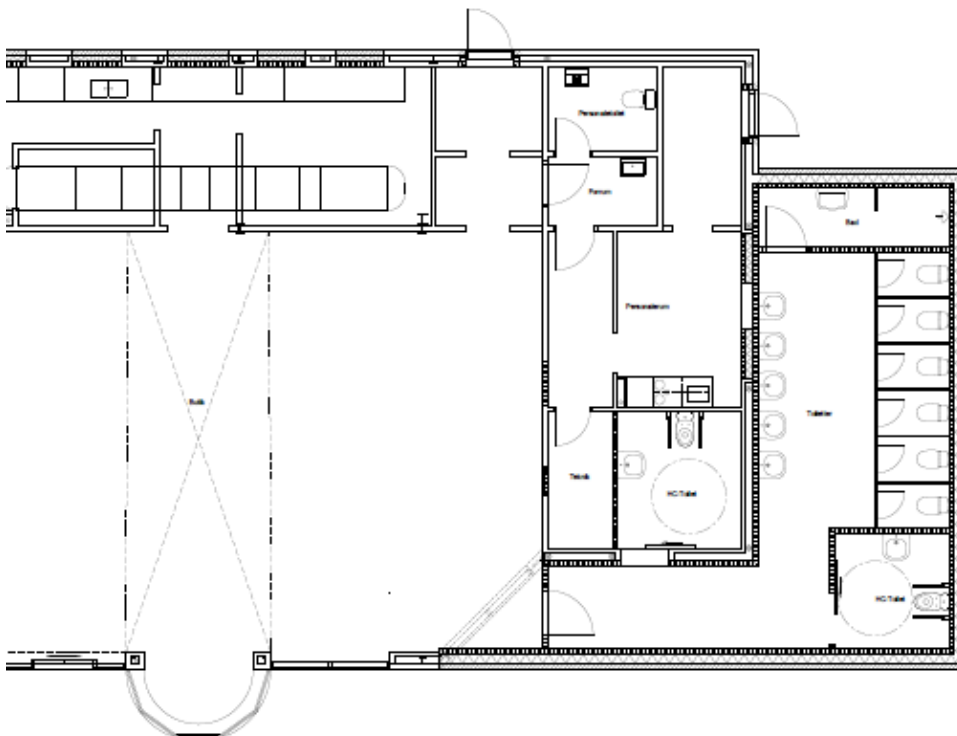
Facadetegninger hhv. nord og syd jf. ansøgningsmaterialet.



Facadetegning øst jf. ansøgningsmaterialet



Principsnit af butiksbygningen på Tappernøje V. De nye toiletter til højre.



Udsnit af grundplan for den eksisterende butiksbygning på Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, jf. ansøgningsmaterialet. Den nye tilbygning med toiletter ses til højre på tegningen.



Situationsplanen fra ansøgningsmaterialet. Den ansøgte tilbygning er vist med blå farve syd for den eksisterende butiksbygning.

Placering

Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, matr. nr. 59, Snesere By, Snesere, er jf. BBR registreret som en 6.049 m² stor, selvstændig ejendom.

Ejendommen er registreret som tankstation, opført i 1991, og den ejes af Vejdirektoratet/staten. Ejendommens placering er vist på nedenstående oversigtskort:



Rasteplads Tappernøje V ligger ca. 1,5 km vest for Tappernøje og ca. 13 km SØ for Næstved



Plangrundlag og miljøforhold

Tankstationen på Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, ligger i landzone, frit i det åbne land. Sydmotorvejen er oprindeligt etableret ved anlægslov, og der er ingen kommuneplanramme eller lokalplan for rastepladsområdet.

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

Omkring tankanlægget er der i kommuneplanen udpeget en 150 meter bred Produktionsvirksomheder, bufferzone – nyttiggørelse af ikke-farligt affald. Jf. kommuneplanens beskrivelse af Erhvervsområder betyder det, at der i forbindelse med en ansøgning om landzonetilladelse eller ved udarbejdelse af en lokalplan for forureningsfølsom arealanvendelse indenfor bufferzonen er krav om, at der skal foretages en udredning af eventuelle miljøkonflikter.

Ejendommen er V1-kortlagt med mistanke om jordforurening, da der har været tankanlæg og servicestation siden 1991. Herudover ligger ejendommen i OSD-område, Område med særlige drikkevandsinteresser. Næstved Kommune har derfor forudgående for denne tilladelse udarbejdet en såkaldt § 8-tilladelse iht. jordforureningslovens § 8, stk. 2.

Kommunen har på baggrund af udtagning af jordprøver ifm. indledende undersøgelser vurderet, at jorden fra udgravning til tilbygningen, i alt ca. 135 tons jord, udgravet til fundament til ca. 1,1 meter under nuværende terræn, ikke er forurenet.

Det er i øvrigt kommunens vurdering, at den i området konstaterede grundvandsforurening ikke kommer fra projektområdet, og at der ved det planlagte arbejde ved opførelse af tilbygningen ikke skabes risiko for spredning af forurening.

I § 8-tilladelsen beskrives det, hvordan jord fra udgravning under tilbygningen skal håndteres, dokumenteres, bortskaffes og jordflytning anmeldes efter jordflytningsbekendtgørelsen, ligesom arbejdet straks skal standses, hvis der under gravearbejdet konstateres hidtil uforudset forurening.

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. 4,15 km V-NV for kysten mod Præstø Fjord, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. omfanget af byggeriet, placeringen vest for motorvejen og afstanden til fjorden ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.



Bilag IV-arter

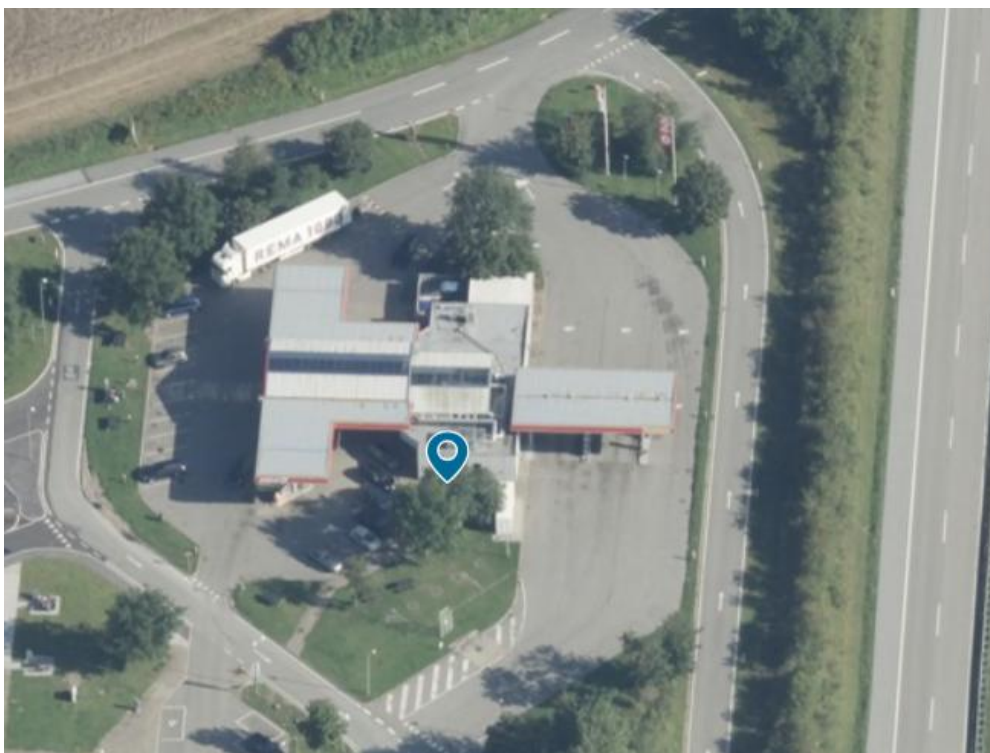
Nogle dyr og planter er beskyttet af EU's habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7.

Vi kan heller 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: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Flagermus lever typisk i 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.

Umiddelbart syd for det areal, hvor tilbygningen skal opføres, ses der på SDFE skråfotos og luftfotos frem til sommeren 2025 to træer. Træerne er jf. luftfotos plantet i forbindelse med opførelse af servicestationen, dvs. omkring 1991-1993 og er dermed mere end 30 år gamle, og ville dermed potentielt kunne være levested for flagermus.



Servicestationen Tappernøje V set på SDFE skråfotos august 2023. Pointeren viser træerne, der stod umiddelbart syd for det areal, hvor den nye tilbygning ønskes opført, men som nu er fældet.



OK har ved forespørgsel om, hvordan evt. levesteder for flagermus ville blive undersøgt og om nødvendigt sikret pr. mail den 28. januar 2026 imidlertid oplyst, at træerne allerede er fældet, da der var risiko for, at rødderne ville ødelægge mandehullerne ned til tankene, der er placeret på det grønne område, og det må derfor vurderes, at opførelse af den nye tilbygning ikke vil have en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ca. 375-400 meter til nærmeste vandhuller, og tilbygningen ønskes opført på areal, der hidtil har været anvendt som rasteplass, omkranset af vejanlæg. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er det muligt at finde lokaliteter, der er egnede som yngle-, leve- og rastesteder for markfirben. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da tilbygningen etableres midt i et meget trafikeret område, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke har væsentlig påvirkning af markfirben, individer eller levesteder.

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

Overfladevand, spildevandsudledning og grundvandsforekomster

Den ansøgte tilbygning på servicestationen ligger i en afstand af ca. 4,15 km fra kysten mod Præstø Fjord, ca. 190 meter vest for det nærmeste (rørlagte) vandløb, et tilløb til Hulebæk, og ca. 375-400 meter fra de nærmeste vandhuller/søer, herunder Snesere Sø mod SV.

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

Ud fra de oplysninger, vi har, er det vores vurdering, at der er tale om opførelse af en mindre tilbygning i et område med stor befæstelsesgrad, og at der med det ansøgte projekt ikke ændres væsentligt på afledningen af overflade vandet i området.

Vi vurderer derfor, at opførelse af den ansøgte tilbygning ikke vil forringe tilstanden af recipienter i form af vandløb, søer eller kystvande væsentligt – og ej heller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Ejendommen Sydmotorvejen 380, 4733 Tappernøje, er offentligt spildevandskloakeret og ligger indenfor NK-Spildevands eksisterende kloakopland, tilsluttet Søgårdsanlægget.

Der er tilslutningspligt for spildevand til forsyningens spildevandskloak. Det skal dog på forhånd sikres, at forsyningen har kapacitet nok til at modtage spildevandet, når antallet af toiletter forøges.



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

Projektet ændrer på grund af sit begrænsede omfang ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, og det medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse mm.

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

Landzonepraksis

Praksis for såvel etablering som udvidelse af eksisterende butikker udenfor planlagte områder i landzone er som udgangspunkt restriktiv, idet hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier.

Den gældende planlov har dog også til formål at give mulighed for at sikre vækst og udvikling i hele landet.

Efter Næstved Kommunes Administrationsgrundlag for Landzonesagsbehandling kan der normalt ikke gives tilladelse til etablering af nybyggeri til eksisterende erhverv, der ikke har relation til jordbrugserhvervet, med mindre erhvervet nødvendigvis må ligge i landzonen.

Større udvidelse af eksisterende virksomheder i det åbne land kan udløse krav om lokalplanpligt, hvis det ansøgte medfører en væsentlig ændring i det bestående miljø.

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:

- De nye toiletfaciliteter, som butikken på rastepladsen udvides med, må ligge ved motorvejen i landzonen, og det ansøgte er dermed i overensstemmelse med Næstved Kommunes Administrationsgrundlag for Landzonesagsbehandling.



- Det ansøgte strider efter vores vurdering ikke imod de landskabelige hensyn, som byrådet skal varetage i de områder, der er udpeget som Bevaringsværdige landskaber, da der er tale om en mindre tilbygning til en butik, der ligger på en eksisterende rasteplads, midt i et motorvejsanlæg.
- Opgradering af faciliteterne på motorvejsnettets rastepladser bidrager til at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- Opførelse af bygningen med nye toiletter sker som en udvidelse af den eksisterende butik og vurderes ikke at medføre yderligere støj, øget forurening eller påvirkning af grundvand, overfladevand og recipienter.
- Tilbygningen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder, beskyttede naturtyper, Bilag IV-arter eller deres levesteder
- Det ansøgte ændrer ikke væsentligt på det bestående miljø og udløser derfor ikke krav om lokalplanpligt.

Andre forhold, I skal være opmærksomme på

Før arbejdet

Hvis I 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 I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I straks standse arbejdet og give museet besked. Man er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom man har fået en udtalelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte kommunen, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres, pr. mail jordforurening@naestved.dk.

Lovgrundlag

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

Jordforureningstilladelsen er givet jf. jordforureningslovens § 8, stk. 2.

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 27. februar 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, hvis du har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund
Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

- Vejdirektoratet, att.: projektleder Jesper Kaae, jeka@vd.dk
- OK A.M.B.A., att. proj.leder Christina Jørgensen, cmij@ok.dk
- 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