



Mikkel Villads Havmand Winther
Hovmarken 1
4720 Præstø

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
08.01.2026

Sagsnr.
25-021313

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@naestved.dk

Lovliggørende landzonetilladelse til et fritliggende udhus og et shelter på Næstelsø Præstemark 16, 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 lovliggørende landzonetilladelse til et 26 m² stort, fritliggende udhus og et 7 m² stort shelter på matr.nr. 1o Næstelsø By, Næstelsø beliggende på Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved.

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 6. 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, 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi vi vurderer, at udhus ligger indenfor ejendommens afgrænsede have og ikke opleves som fritliggende, og fordi shelteret er opført til privat brug, er under 3 meter højt og placeret i en til boligen afgrænset have.

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 9. 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 Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved 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 ejer søgt om lovliggørende landzonetilladelse til et 26 m² stort, fritliggende udhus og et 7 m² stort shelter på matr.nr. 1o Næstelsø By, Næstelsø beliggende på Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved.

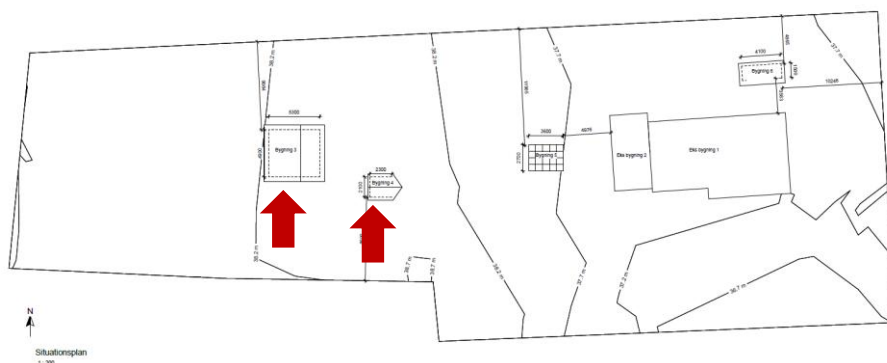
Udhuset er en tidligere carport, der i 2012 blev nedtaget og opstillet i baghaven, ca. 35 meter fra boligen, og ombygget med lukkede sider. Udhusets facade er 4,9 meter og gavlen 5,3 meter lang. Bygningen måler ved kip ca. 2,1 meter.

Udhuset er opført af træ med tag af metalplader.

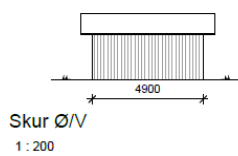
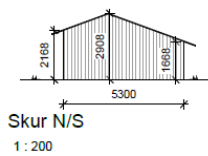
Shelterets facade er 2,3 meter og gavlen 2,1 meter lang. Shelteret er op til ca. 1,7 meter højt.

Shelteret er opført af træ, og taget er belagt med tagpap.

Situationsplan og facadetegninger af det ansøgte ses nedenfor.

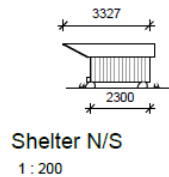
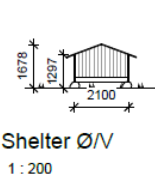


Situationsplan over bygningerne på ejendommen. Bygningerne i sagen er markeret med røde pile. Fra ansøgningsmaterialet.



Bygning 3
(Eksisterende carport er nedtaget og opstillet i baghaven som lukket skur/udhus, arealet er udvidet)
Bygningens anvendelse: Udhus
Opførelsesår: 2012
Ydervægsmateriale: Træ
Tagdækningsmateriale: Metal
Samlet areal 26 m²

Facadetegninger af skuret (bygning 3). Fra ansøgningsmaterialet.



Bygning 4
Bygningens anvendelse: Shelter
Opførelsesår: 2024
Ydervægsmateriale: Træ
Tagdækningsmateriale: Tagpap
Samlet areal 7 m²

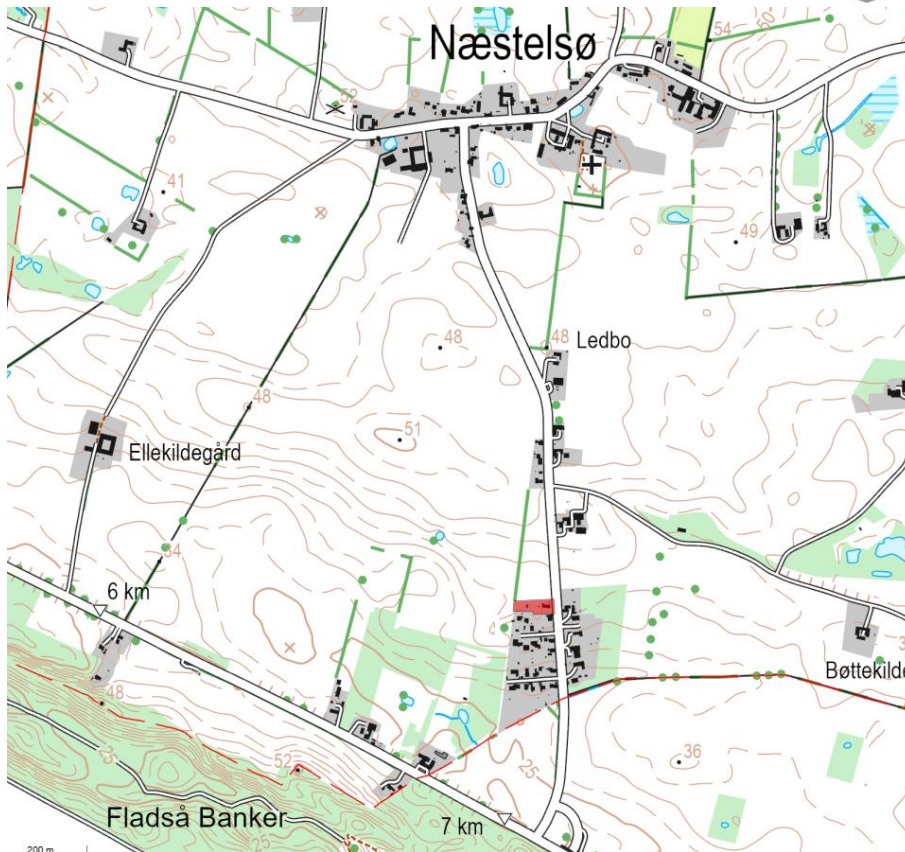
Facadetegninger af shelteret (bygning 4). Fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Ejendommen Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus på en 2483 m² stor grund, der er beliggende i landzone i den nordvestlige del af bebyggelsen Næstelsø Præstemark.

Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved ligger i landzone ca. 800 meter syd for Næstelsø og ca. 4 km øst for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Næstelsø Præstemark 16, 4700 Næstved ligger i landzone ca. 800 meter syd for Næstelsø og ca. 4 km øst for Næstved. Ejendommen er markeret med rødt.

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.

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

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger grundet udhusets og shelterets størrelse og placering i ejendommens have.

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



Det er vores vurdering, at udhuset og shelteret pga. afstanden og deres placering i ejendommens have 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 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.

Da der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet, så vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og emnerne er opført på et græsareal, der klippes jævnlige. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Der er mulig forekomst af markfirben på arealet, fordi der er en såkaldt metapopulation (mange forekomster) af markfirben i området omkring Mogenstrup. Der er fundet markfirben ca. 650m sydvest for matriklen. Markfirbens yngle- og rasteområder indeholder typisk solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning såsom lave urter eller et løst dække af græsser. Det giver markfirben mulighed for at sole sig, samt søge læ under bevoksning, hvis den føler sig truet.

Det udhus og shelter, som søges lovliggjort, ligger på et haveareal med dominans af græsser og træer, og som ikke indeholder egnede leve-, raste-, eller yngleforhold for markfirben. Det er derfor vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes negativt af projektet.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 265 meter fra den nærmeste § 3 beskyttede sø og ca. 405 meter fra det nærmeste vandløb, Fladså.



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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til søen eller Fladså.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbet og søen væsentligt – eller dets 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.

Projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at udhuset eller shelteret ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Landzonepraksis

Ifølge planlovens § 36 stk. 1, nr. 8, er udhuse og lignende småbygninger på mindre end 50 m² undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til énfamiliehuse eller sommerhuse.

Småbygninger, der ikke opføres i umiddelbar tilknytning til beboelse, er ikke omfattet af denne undtagelsesbestemmelse og vil derfor kræve landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

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 m², i tilknytning til énfamiliehuse.

Opførelse af udhus, garage eller carport på op til 50 m² indenfor ejendommens have uden tilknytning til énfamiliehuset eller sommerhuset.

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse opførelse af et shelter på op til 3 meter i højden til privat brug, når det placeres i en til boligen afgrænset have.

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Vi har i det konkrete tilfælde vurderet, at det ansøgte udhus ikke ligger i direkte tilknytning til beboelsen, idet det er opført som fritliggende ca. 35 meter vest for beboelsen.
- Udhuset ligger indenfor ejendommens afgrænsede have bagved havens beplantning og opleves ikke som fritliggende.
- Opførelsen af udhuset strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Shelteret er til privat brug og er placeret indenfor afgrænset have og opleves ikke som fritliggende.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Shelteret strider ikke imod landskabelige, kulturhistoriske, natur- eller klimamæssige hensyn, som byrådet skal varetage for området, grundet dets beskedne størrelse, udformning og 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.

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 6. 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog

Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen.

Danmarks Naturfredningsforening, dnnæstved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, næstved@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, næstved@dof.dk