



NEMOY ApS
Nødholmsvej 11, 4171 Glumsø

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
16-09-2026

Sagsnr.
26-003506

Sagsbehandler
Deam Berzingi

Direkte telefon
5588 6064

Mail
deaber@naestved.dk

Landzonetilladelse til etablering af en sø på Ålehusvej 17, 4160, Herlufmagle.

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 etablering af en sø på ca. 3.000 m² på 1u Ravnstrup Hgd, Herlufmagle beliggende Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Der skal være minimum 2 m fra vandhullet til naboskel.
- Vandhullet tilpasses terrænet med jævnt skrånende bredder (i gennemsnit ikke stejlere end 1:5 og ingen steder stejlere end 1:3).
- Den opgravede jord kan spredes jævnt ud på dyrkede marker i et lag på maksimalt 0,5 meter, der følger terrænets kurver. Jorden skal placeres mindst 5 meter fra naboskel.
- Materialet skal placeres mindst 10 meter fra det nye vandhul samt fra de eksisterende søer og mosen på ejendommen.
- Næstved kommune skal underrettes, når arbejdet er gennemført.
 - Det kan ske på 5588 6150 eller natur@naestved.dk

Desuden anbefales det af hensyn til vandkvaliteten samt plante- og dyrelivet, at:

- Du er helt færdig med søen senest 3 måneder efter, du starter.
- Der ikke anlægges øer i vandhullet.
- Der ikke er forbindelse til andre vandhuller. Hvis du ønsker forbindelse til andre vandhuller, kræver det en tilladelse efter vandløbsloven.
- Evt. overskudsmateriale lægges udenfor beskyttet natur. Hvis du ønsker at placere materialet i beskyttet natur, kræver det en dispensation efter naturbeskyttelsesloven.
- Der ikke udsættes planter i vandhullet.



- Der ikke udsættes andefugle, fisk, krebs eller andre dyr.
- Hvis du fodrer, holder du mindst 10 m afstand til vandhullet.
- Hvis du planter i nærheden af søen, er det nord for vandhullet.
- Du ikke sår eller planter på søbredden.

Du kan hente yderligere råd og vejledning her:

<http://www.naestved.dk/Borger/NaturMiljoeEnergi/Natur/PlejeNaturgenopretning/Vandhuller.aspx>

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 efter **den 16. oktober 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

etablering af den ansøgte sø i lavningen vil kunne bidrage til mere natur, uden at det ændrer væsentligt i oplevelsen af landskabets former eller mulighederne for arealernes anvendelse.

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 18. september.**

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 landzonetilladelse til etablering af en sø på en landbrugsmark på matr.nr. 1u, Ravnstrup Hgd., Herlufmagle, beliggende Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle.

Søen er oplyst til et areal på ca. 3.000 m². De maksimale mål er angivet til ca. 30 m x 120 m, mens de gennemsnitlige mål er angivet til ca. 25 x 125 m. Søen er placeret i en eksisterende lavning, der blot gøres dybere og mere våd. Søen vil derfor blive aflang, og dens vandspejl vil maksimalt nå kote 16,75.

Efter ansøgers seneste oplysninger ønskes søen etableret med blødt skrånende brinker med en hældning på ca. 1:6-1:7 fra det omkringliggende terræn ned mod søens bund. Der graves ca. 1,5 m ned på det laveste stykke.

Der ønskes ikke etableret stendiger i forbindelse med projektet. Ansøger har oplyst, at der i givet fald vil blive søgt særskilt om dette.

Søen placeres med en afstand på ca. 45 m til skel mod syd og ca. 35 m til skel mod nord. Der er ca. 90-100 m til nærmeste beboelse, ca. 30 m til et areal med planlagt skovrejsning og mindst 25 m til nærmeste etablerede skov.

Omkring søen ønskes etableret en ugødet bufferzone for at begrænse tilførsel af næringsstoffer fra husdyrgødning fra kvæg og får. Bufferzonen har en bredde på mindst 30 m frem til skel. Herudover indgår et ca. 10 m bredt læhegn som en naturlig næringsstofbremse, og der etableres en ca. 2 m bred græsstribe som yderligere buffer mod den nærmeste gødgede mark.

Overskudsjord fra udgravningen ønskes placeret i to områder på ejendommen. Jorden ønskes dels placeret i lavninger syd for søens sydlige spids og dels på et meget sandet areal mod skoven. Områderne er vist som område 1 og 2 på kortmaterialet.

Eksisterende dræn i nærheden af den planlagte sø ønskes fjernet eller blokeret, så de ikke tilfører søen næringsstoffer. Ansøger har oplyst, at de tilgængelige drænkort er gennemgået, og at der ikke er forbindelse til nabogrunde. Et eksisterende dræn nord for søen ønskes bevaret.

Ansøgningsmaterialets kort viser den ansøgte placering og udformning af søen, terrænforholdene, eksisterende og berørte dræn samt de to områder, hvor overskudsjorden ønskes placeret.



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet, der viser den ansøgte søs placering og udformning i terrænet. Søens afgrænsning er vist med mørkelilla streg. Den orange streg angiver den centrale og dybeste del af søen, hvor dybden forventes at være ca. 2-2,5 m. Den lyseblå streg følger søens længderetning mod kanten. Højdeprofilet viser, at terrænet stiger i denne retning, og søens dybde vil derfor gradvist aftage fra ca. 1,5-2 m i den centrale del og ind mod søens brink. De gule højdekurver viser terræforholdene, som søens form tilpasses. Den røde linje viser nærmeste etablerede læhegn, og den lysegrønne linje viser nærmeste etablerede skov. De sort markerede områder 1 og 2 viser de områder, hvor overskudsjord fra udgravningen ønskes placeret.

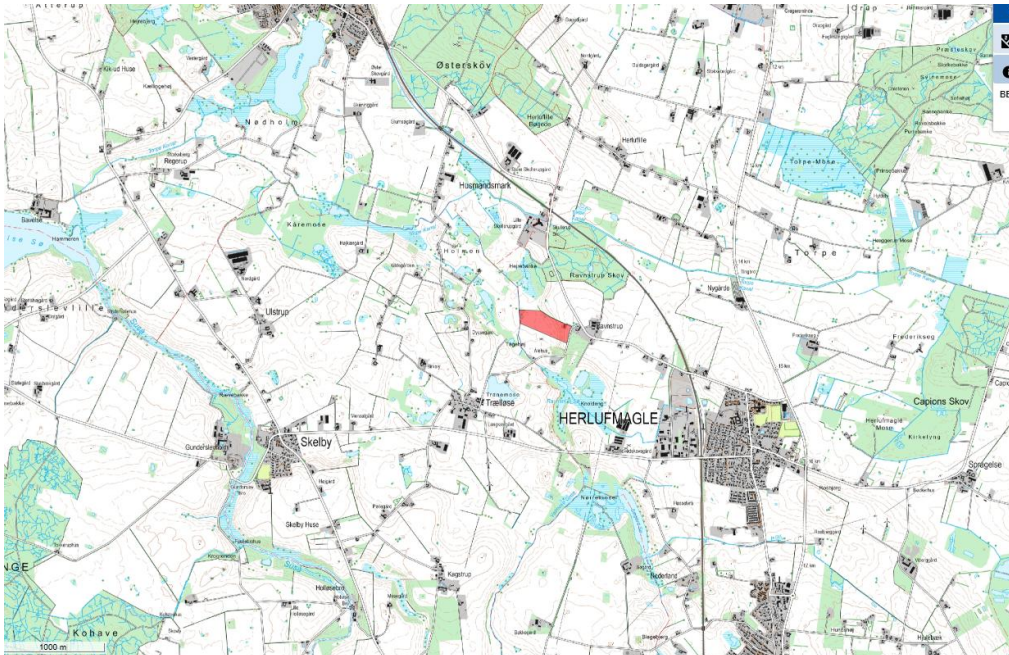


Placering

Ejendommen Ålehusvej 17, 4160, Herlufmagle er jf. BBR registreret som en ca. 8,8 ha stor landbrugsejendom der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 1,34 km nordvest for Herlufmagle og ca. 7,55 nord for Næstved.

Ejendommens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 1,34 km nordvest for Herlufmagle og ca. 7,55 nord for Næstved. Ejendommens omtrentlige placering er markeret med rød polygon på kortet.

Plangrundlag

I Kommuneplan 2025 er en del af området, ejendommen ligger i, udpeget som bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

En del af ejendommen er i Kommuneplan 2025 udpeget som jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre arealer til jordbrugserhvervet.

En del af ejendommen er i Kommuneplan 2025 udpeget som lavbundsareal.

I Kommuneplan 2025 er der udpeget en potentiel rekreativ rute på ejendommen. Formålet med udpegningen er at sikre mulighed for rekreative forbindelser i landskabet.

En del af ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring en fredet rundhøj, fredningsnr. 37252. Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindets landskabelige værdi og indblik til fortidsmindet.



En del af ejendommen er omfattet af skovbyggelinje. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement og at bevare skovbrynene.

Ejendommen er registreret som ejendom med landbrugspligt.

Kommunen vurderer samlet, at det ansøgte ikke er i strid med de nævnte udpegninger og beskyttelsesinteresser. Søen etableres i en naturlig lavning i terrænet, og udformes med udgangspunkt i denne. Det ansøgte optager en afgrænset del af landbrugsarealet og vurderes ikke at hindre ejendommens fortsatte landbrugsmæssige anvendelse eller muligheden for en fremtidig rekreativ forbindelse. Etableringen af søen er desuden forenelig med udpegningen som lavbundsareal. Der holdes afstand til fortidsmindebeskyttelseslinjen, og projektet vurderes derfor ikke at påvirke rundhøjens landskabelige værdi væsentligt. kun bebyggelse og lign. er omfattet af skovbyggelinjen, hvorfor søen ikke kræver dispensation herfra.

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. 875 meter nord for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det ansøgte omfatter etablering af en sø på et eksisterende landbrugsareal. Det er vores vurdering, at det ansøgte på grund af afstanden og projektets karakter 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-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. Derudover viser screeningen, at der i området er mulig forekomst af markfirben. Der er ikke registreret konkrete fund af bilag IV-arter på projektarealet.

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 eller ombygning af bygninger samt ved forringelse af ledelinjer i landskabet. Der er ikke ansøgt om fældning af træer, nedrivning eller ombygning af bygninger eller ændring af ledelinjer i



forbindelse med etableringen af søen. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke påvirker flagermus eller deres yngle- og rasteområder væsentligt.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er tilknyttet vandhuller og våde områder. Den ansøgte sø etableres på et tidligere markareal. Projektet indebærer således etablering af et nyt vandområde og vurderes ikke at beskadige eller ødelægge eksisterende yngle- eller rasteområder for padder. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke påvirker de nævnte padder eller deres yngle- og rasteområder væsentligt.

Ved Ålehusvej 17 er der mulig forekomst af markfirben, da jorden er klassificeret som lerblandet sandjord, som er en af de jordbundstyper, arten foretrækker. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser. Den ansøgte sø etableres på et tidligere markareal, hvor der ikke er gunstige yngle- og rasteforhold for markfirben. Der er desuden ikke registreret fund af arten i området. Det vurderes derfor, at etableringen af søen ikke påvirker yngle- og rasteområder for markfirben negativt.

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

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 1 km fra det nærmeste målsatte vandløb, Torpe Kanal, og ca. 1,67 km fra den nærmeste målsatte sø, Søgård Sø ved Herlufmagle.

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

Torpe Kanal har miljømålet god økologisk tilstand, men opfylder ikke miljømålet på den aktuelle strækning.

Ud fra terrænforholdene vurderes afstrømningen fra området at ske mod mosen og de beskyttede naturtyper vest for projektområdet og herfra videre til et mindre beskyttet vandløb, som først munder ud i Torpe Kanal over 1,2 km mod nordvest.

Etableringen af søen indebærer jordarbejde og ændrer lokalt på afvandingsforholdene, idet eksisterende dræn i nærheden af den ansøgte sø ønskes fjernet eller blokeret. Et eksisterende dræn nord for søen bevares. Der vurderes dog ikke at ske en væsentlig ændring af den samlede afledning af vand fra matriklen.

På baggrund af projektets karakter, afstanden til Torpe Kanal og Søgård Sø samt de oplyste afvandingsforhold vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af Torpe Kanal eller Søgård Sø eller forhindre deres mulighed for at opnå eller bevare en god økologisk tilstand.

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der foreligger ikke GKO-kortlægning for området.



Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster eller forhindre muligheden for at opnå deres miljømål.

Beskyttet natur og afvandingsforhold

Der er registreret fire beskyttede naturtyper i området ved ejendommen, herunder tre søer og én mose. Søerne og mosen er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Afstrømningen fra projektområdet vurderes at ske mod mosen og de beskyttede naturtyper vest for den ansøgte sø og herfra videre til et mindre beskyttet vandløb. Etableringen af søen skal derfor ske, så de eksisterende § 3-beskyttede søer og mosen ikke påvirkes væsentligt.

Projektet ændrer lokalt på afvandingsforholdene, idet eksisterende dræn i nærheden af den ansøgte sø ønskes fjernet eller blokeret. Ansøger har oplyst, at de gennemgåede drænkort ikke viser forbindelse til nabogrunde, og at et eksisterende dræn nord for søen bevares. Der er registreret både markdrænsbrønde og markdrænsledninger.

På baggrund af de tilgængelige drænoplysninger, terrænforholdene og ansøgers supplerende oplysninger vurderes det, at naboens areal ikke afvander via den drænsledning, der berøres af projektet. Det vurderes derfor, at etableringen af søen ikke vil påvirke naboens afvandingsforhold væsentligt.

Opgravet materiale skal placeres mindst 10 meter fra den ansøgte sø samt fra de eksisterende søer på ejendommen. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke medfører en væsentlig påvirkning af de § 3-beskyttede naturtyper.

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 med vilkår om afstand, udformning og indpasning i terrænet samt placering af opgravet jord.

Naboorientering

I den afholdte naboorientering har vi modtaget følgende bemærkninger:

- Nabo har udtrykt bekymring for, om drænene på hans ejendom hænger sammen med drænene på ansøgers ejendom. Nabo er bekymret for, om blokering af dræn i forbindelse med etableringen af søen samt placering af overskudsjord kan medføre, at vand fremover ledes ind på hans marker og påvirker muligheden for at dyrke dem. Nabo har oplyst, at han ikke kender placeringen af drænene på sin ejendom.



Bemærkningen har været forelagt kommunens vandløbsmyndighed. På baggrund af de tilgængelige drænoplysninger, luftfotos, højdeforhold og ansøgers supplerende oplysninger vurderes det, at naboens areal sandsynligvis afvander mod vest og ikke via den drænledning, der berøres af projektet.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- etablering af den ansøgte sø i lavningen vil kunne bidrage til mere natur, uden at det ændrer væsentligt i oplevelsen af landskabets former eller mulighederne for arealernes anvendelse.
- søen ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling. Kommunen giver normalt tilladelse til etablering af søer på landbrugsarealer med vilkår om blandt andet afstand, udformning og indpasning i terrænet samt placering af opgravet jord.
- søen etableres i en naturlig lavning og følger omtrent kote 16,75. Søen udføres med blødt skrånende brinker med en hældning på ca. 1:6-1:7 og tilpasses dermed det omkringliggende terræn.
- det ansøgte ikke strider imod de landskabelige, naturmæssige, jordbrugsmæssige, rekreative eller kulturhistoriske hensyn i området.
- Under den afholdte naboorientering er alene udtrykt bekymring i forhold til, om etablering af søen skulle ændre drænsituationen på en naboejendom. Det er kommunens umiddelbare vurdering, at det ikke vil være tilfældet. Kommunen retter dog opmærksomheden på, at naturlig afvanding til eller fra ejendomme ikke må ændres uden tilladelse efter vandløbsloven - uanset projekt.

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 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

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 16. oktober 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

Deam Berzingi

Landzonesagsbehandler

Kopi er sendt til:

Nabo, der har indgivet bemærkning til ansøgningen

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