

**Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata**

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

Dato
21-01-2026

Sagsnr.
25-006735

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

**Landzonetilladelse til indretning af anneks i en udhusbygning på
ejendommen Præstø Landevej 9, 4700 Næstved**

Kære ansøgere

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til indretning af et 99 m² stort beboelsesanneks i en tidligere udhusbygning på ejendommen Præstø Landevej 9, 4700 Næstved, matr. nr. 18d m.fl., Næstelsø By, Næstelsø.

Det samlede boligareal bliver herefter 420 m², registreret som én boligenhed på ejendommen.

Vilkår:

- Inden ombygningen iværksættes, skal udhusbygningen gennemgås for flagermus, og hvis der ses tegn på flagermus, skal det sikres, at alle flagermus udsluses inden arbejdet fortsættes, for at sikre, at de ikke tager skade.
- Der må ikke etableres køkken i annekset, så det får karakter af selvstændig boligenhed.
- Annekset må ikke gøres til genstand for erhvervsmæssig udlejning som selvstændig helårs- eller feriebolig

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 21. 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 gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Det, du har søgt om, kræver også byggetilladelse, og du må ikke gå i gang, før du har fået den. Du har allerede indsendt ansøgning herom via www.bygogmiljoe.dk, og din ansøgning vil derfor blive behandlet snarest muligt efter klagefristens udløb.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det samlede areal af bolig-m² på ejendommen ved etablering af annekset ikke overstiger 500 m², og fordi annekset ikke har karakter af selvstændig boligenhed.

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 23. 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.

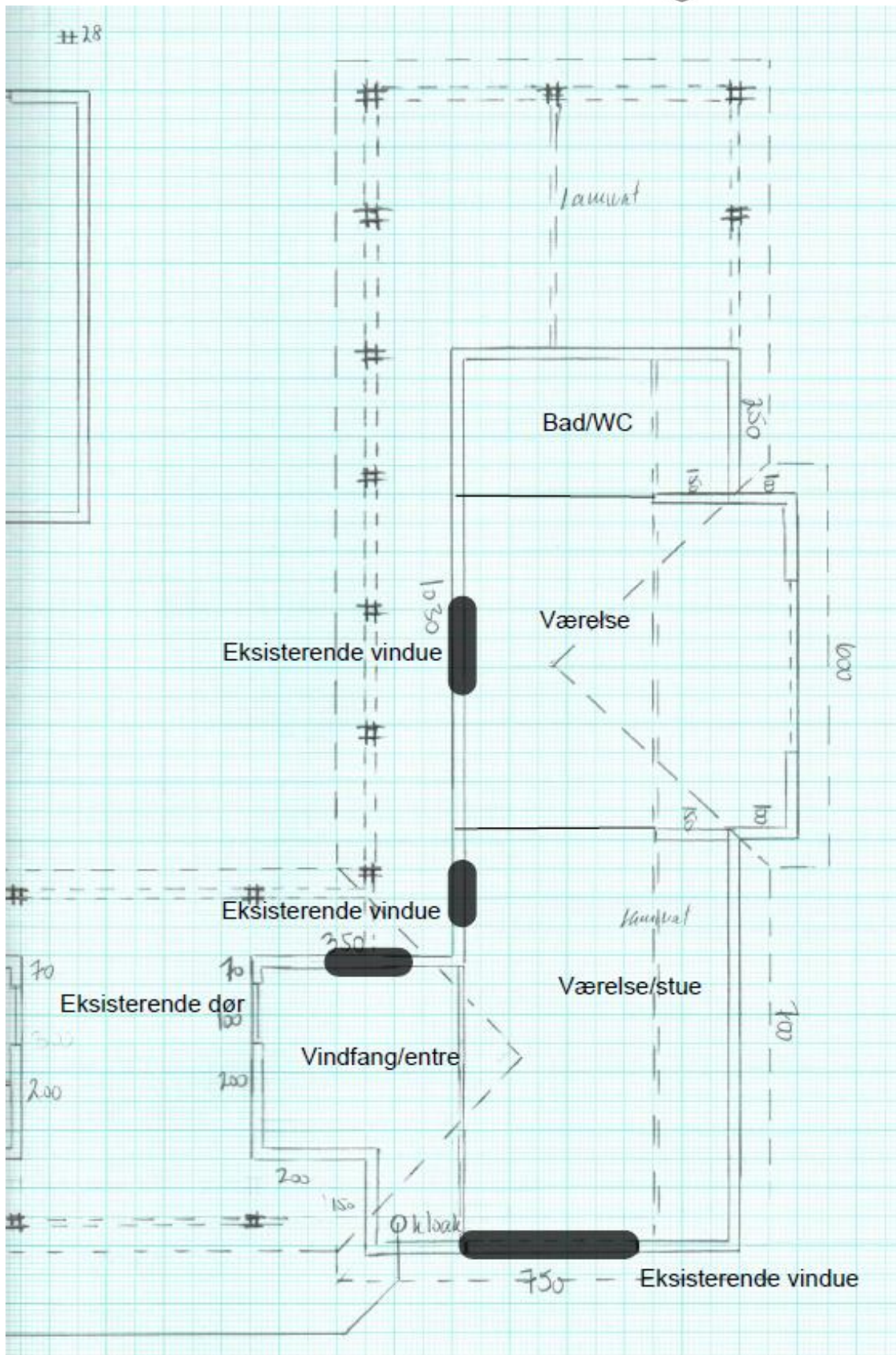
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur, klima og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Ansøgningen

Du har søgt om at ombygge udhuset BBR bygning nr. 3 på jeres ejendom, Præstø Landevej 9, 4700 Næstved, til et beboelsesannex i tilknytning til den eksisterende beboelse på ejendommen.

I ansøgningen oplyser du, at værelserne i bygningen skal anvendes til gæsteovernatning, bl.a. for børn og forældre ifm. familiebesøg.

Den eksisterende bygning istandsættes til beboelse. Der er tale om beboelse i ét plan, og med et samlet areal på 99 m². Det tidligere udhus vil jf. reviderede tegninger, indsat på næste side, blive indrettet med 2 værelser/stue, et badeværelse/WC og en entre.



Indretningsplan for nyt anneks jf. rev. ansøgningsmateriale fra januar 2026.

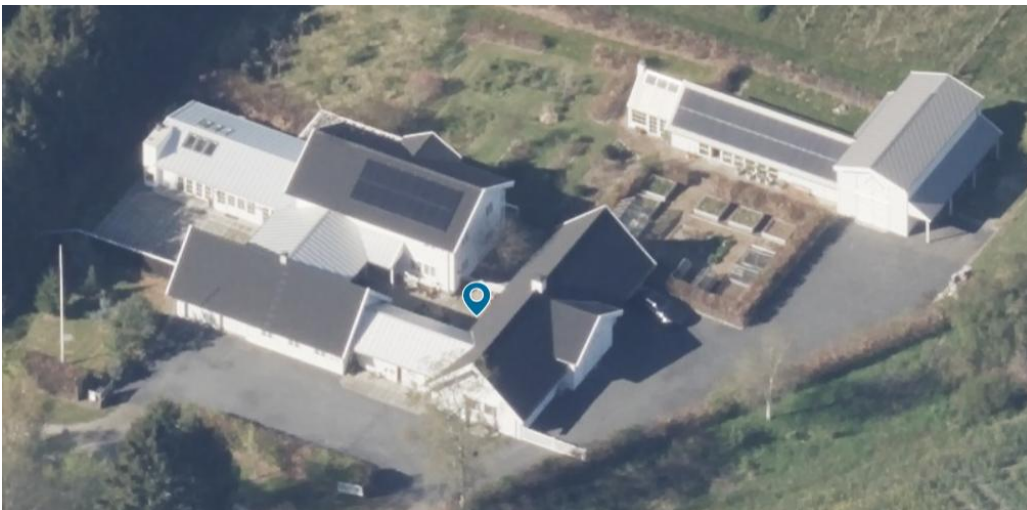
Ejendommen Præstø Landevej 9, 4700 Næstved, matr. nr. 18d m.fl., Næstelsø By, Næstelsø, ligger mellem Næstved og Mogenstrup, ca. 5 km SØ for Næstved by. Ejendommen er jf. BBR registreret som en ca. 3,65 ha stor landbrugsejendom, bestående af 3 matrikler.



Ejendommens placering er vist på nedenstående oversigtskort:



Landbrugsejendommen Præstø Landevej 9, 4700 Næstved, her vist med rød prik, ligger nord for Mogenstrup Ås, mellem Næstved og Mogenstrup.



Præstø Landevej 9, 4700 Næstved. Samlede bygningskompleks. Den høje bygning med solceller på taget er ejendommens stuehus, og bygningen til højre for pointeren er udhuset, der ønskes ombygget til anneks. SDFE Skraafoto maj 2023.

På ejendommen er der jf. BBR registreret et 241 m² stort 2 etagers stuehus med kælder og orangeri, i alt 331 bolig-m², en 96 m² stor garage/overdækket areal og det 99 m² store udhus, der nu ønskes ombygget til anneks, alt opført i 2014.



Nord for disse bygninger er der i 2015 opført en i alt 220 m² stor landbrugsdriftsbygning, også med overdækkede arealer og delvist i 2 plan, der indeholder kvæg-, hønse- og væksthuse samt høloft.

Plangrundlag

Præstø Landevej 9, 4700 Næstved, ligger i landzone, planmæssigt set frit i det åbne land.

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.

Området er i kommuneplanen også udpeget som Naturbeskyttelsesområde – Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. I dette tilfælde er der tale om arealer, der vil kunne udvikle sig til natur.

Med en beliggenhed umiddelbart nord for Mogenstrup Ås, ligger ejendommen også indenfor et område, der er udpeget som Regionale geologiske områder: Mogenstrup Ås og tunneldal.

Skoven på åsen afkaster 300 meter skovbyggelinje, som ejendommen ligger indenfor. Bebyggelse, som kræver landzonetilladelse, er dog undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke i strid med de ovenfor nævnte landskabsudpegninger, da den ændrede anvendelse sker indenfor rammerne af en eksisterende bygning og da ændringen ikke vurderes at medføre øget belastning af 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 NØ for strandengene ved Dybsø Fjord, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at indretningen af anneks indenfor rammerne af en eksisterende bygning blandt andet på grund af afstanden ikke påvirker hverken dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander og arter af flagermus kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen.



Padder:

Nærmeste sø/vandhul ligger på ejendommen, ca. 105 meter mod nord. Pga. afstanden til vandhullet og da projektet ikke påvirker vandhullet eller vådområder direkte, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke væsentligt vil påvirke padder eller deres levesteder.

Markfirben:

Markfirben yngler på solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, som f.eks. vejskrånninger, jernbaneskrånninger og råstofgrave (typisk grusgrave) samt overdrev, heder, højmoser, strandenge, klitter og kystskrænter.

Der er registreret mulig forekomst af markfirben i området, hvor Præstø Landevej 9 ligger, både på baggrund af habitat, da jordtypen i området er klassificeret som lerblandet sandjord, som er en af de jordtyper som arten foretrækker, og på baggrund af det eksisterende populationsnetværk.

Der er dog ikke registreret konkrete fund af firben på ejendommen, og da ombygningen af udhuset til anneks sker indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer, er det vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes væsentligt af projektet.

Flagermus:

Forskellige arter af flagermus forekommer også i hele Næstved Kommune.

Flagermus opholder sig og yngler i hulrum i bygninger og træer. Vi har ikke oplysninger om konkrete fund af flagermus i eller i nærheden af den aktuelle bygning på Præstø Landevej 9, og der fældes ingen træer i forbindelse med ombygningen af udhuset. Der er dog en mulighed for, at flagermus kan opholde sig i bygningen, der skal ombygges.

Inden ombygningen iværksættes, skal I derfor gennemgå udhusbygningen for flagermus, og hvis der ses tegn på flagermus skal det sikres, at alle flagermus udschluses inden ombygningsarbejdet fortsættes, for at sikre, at de ikke tager skade.

Evt. nedrivning af konstruktioner kan kun ske i en begrænset periode, dels i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til selv at flyve med ud, eller i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

I kan læse mere om flagermus i huset her:

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

Når disse anvisninger, for sikring af at bygningen ikke indeholder flagermus, efterkommes inden ombygningsarbejdet igangsættes, er det vores vurdering, at ombygningen af udhuset til anneks ikke påvirker mulige yngle- og rasteområder for flagermus.



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 kystvande.

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 105 meter fra nærmeste sø/vandhul, ca. 475 meter fra det nærmeste vandløb, en sidegrøft til Fladså på sydsiden af åsen og ca. 5 km fra nærmeste kyst ved Dybsø Fjord.

Projektet indebærer i det væsentligste kun indvendig ombygning. Der ændres derfor ikke væsentligt på afledningen af tag- og overfladevand.

Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløb, søer eller kystvande væsentligt – eller disses mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Det ansøgte ligger i OD-område, hvilket er et område uden GKO-kortlægning/uden drikkevandsinteresser.

Kommunen vurderer, at ombygningen ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Der er ingen renskrav (renseklasse) for ejendommen og ejendommen opfylder statens krav til spildevandsrensning. Spildevand fra de nye badeværelser afledes til eget minirenselanlæg.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt landzonetilladelse til udvidelse af et helårshus ved opførelse/etablering af et anneks i umiddelbar tilknytning til beboelsen.

Det forudsættes, at huset, der ønskes udvidet, ikke må have fleksboligstatus.

Ligeledes er det en forudsætning, at udvidelsen af beboelsen ikke i stedet med rimelighed kan ske ved den umiddelbare ret til til- og ombygning af helårshuse uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og anneksset må ikke have karakter af selvstændig boligenhed.

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:

- Ombygningen af udhuset til anneks er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, men samtidig skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.
- Huset på ejendommen, der er en landbrugsejendom, anvendes til helårsbeboelse.
- Annekset ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens stuehus og med vilkår om ikke at etablere køkken i annekset vil det ikke få karakter af en selvstændig boligenhed.
- Ejendommens samlede antal bolig-m² vil med etablering af annekset blive på 420 m² og vil dermed ikke overstige 500 m²
- Bebyggelsen omkring stuehuset ligger tæt, og beboelsen på ejendommen ville derfor ikke med rimelighed kunne udvides ved den umiddelbare ret til tilbygning op til maksimalt 500 m².
- Ombygningen og den ændrede anvendelse af udhusbygningen ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Den ansøgte ombygning og ændrede anvendelse af det tidligere udhus strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Etablering af beboelse i det tidligere udhus vurderes ikke at være til gene for naboer, da nærmeste nabobeboelse ligger næsten 90 meter fra annekset, på modsatte side af landevejen.

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 – ud over planlovens landzonebestemmelser – har nævnt i afgørelsen:

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 20. februar 2026**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnnet/>

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:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, 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