



Ansøger

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

Landzonetilladelse til opførelse af en garage på Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle

Kære Ansøger

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

Dato
27.05.2026

Sagsnr.
26-004754

Sagsbehandler
Sibothini Sithamparanathan

Direkte telefon
5588 6056

Mail
sibsit@naestved.dk

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får landzonetilladelse til opførelse af en ca. 64 m² stor fritliggende landbrugsdriftsbygning (lade) på 1u, Ravnstrup hgd., 4160 Herlufmagle beliggende Ålehusvej 17.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 36, stk. 2 jævnfør § 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 26. juni 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 opførelsen af driftsbygningen sker inden for hidtidige bygningsarealer. Vi vurderer opførelsen af driftsbygningen ikke vil have væsentlig indvirkning på de landskabelige værdier. Lodsejer har fået midlertidig dispensation fra Styrelsen for Grøn arealoplægning og Vandmiljø til at opfylde bopælspligten ved at opføre et nyt stuehus, og det er oplyst, at det opføres i tilknytning til ansøgte landbrugsdriftsbygning og de hidtidige bebyggelsesarealer på ejendommen.

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 29. maj.

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 Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle 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.

Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter, bortset fra husdyranlæg, kan opføres uden landzonetilladelse, når byggeriet opføres i tilknytning til den pågældende ejendoms hidtidige bebyggelsesarealer.

Vi vurderer, at den ansøgte lade er driftsmæssig nødvendigt for den landbrugsmæssige drift af ejendommen. Laden opføres ikke i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsanlæg, idet disse er nedrevet. Den ansøgte driftsbygning er derfor at betegne som fritliggende, og af den grund kræver den landzonetilladelse, for så vidt angår beliggenhed og udformning efter planlovens § 36 stk. 2.

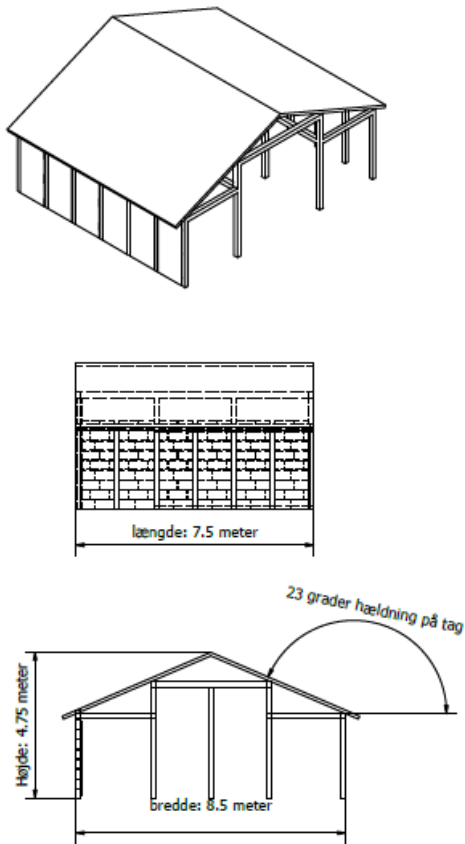
Ansøgningen

Du har søgt om en ca. 64 m² stor driftsbygning. Opførelsen af driftsbygningen er i én etage og bygningen bliver 8,5 m bred, 7,5 lang, samt får en taghældning på 23 grader. Det bemærkes fra ansøgningsmaterialet, at bygningen er ændret fra at være 4,75 m høj til 4,95 m høj.

Driftsbygningens fundament genbruges fra det oprindelige stuehus, der er nedrevet sammen med resten af det gamle bygningsanlæg ejendommen.

Bygningsanvendelsen er lade til maskiner, som en del af landbrugsdriften af marker og arealer på ejendommen.

Foto og plantegning af ejendommen og dertilhørende driftsbygningen er vist nedenfor:



Figur 1: Plantegning af driftsbygningen på ejendommen. Fra ansøgningsmateriale.

Placering

Ejendommen er jf. BBR registreret som en ca. 8,8 ha stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land. På landbrugsejendommen er det oprindelige bygningsanlæg og dertilhørende driftsbygninger nedrevet, således der kan genopføres et nyt bygningsanlæg inklusive stuehus.

Efter ansøgningsmaterialet bliver driftsbygningen opført på fundament A, af de tiloversblevne fundamenter på ejendommen. Fordi det hidtidige bygningsanlæg på ejendommen er fjernet og nyt endnu ikke er blevet genopført, bliver driftsbygningen vurderet til at være en fritliggende driftsmæssig nødvendig bygning på ejendommen.

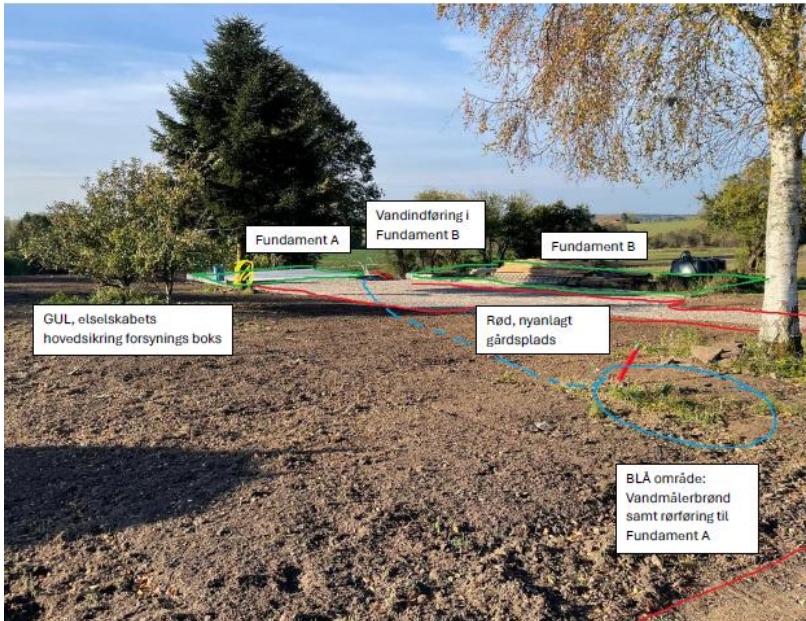
Styrelsen for Grøn arealoplægning og Vandmiljø har givet lodsejer en tidsbegrænset dispensation med udsættelse af bopælspligten således, at et nyt stuehus skal opføres inden 11.03.2027.



Figur 2: Luffoto af ejendommen. Billedet viser det gamle bygningsanlæg, og den røde polygon viser placeringen af den nye driftsbygning. Fra ansøgningsmateriale.



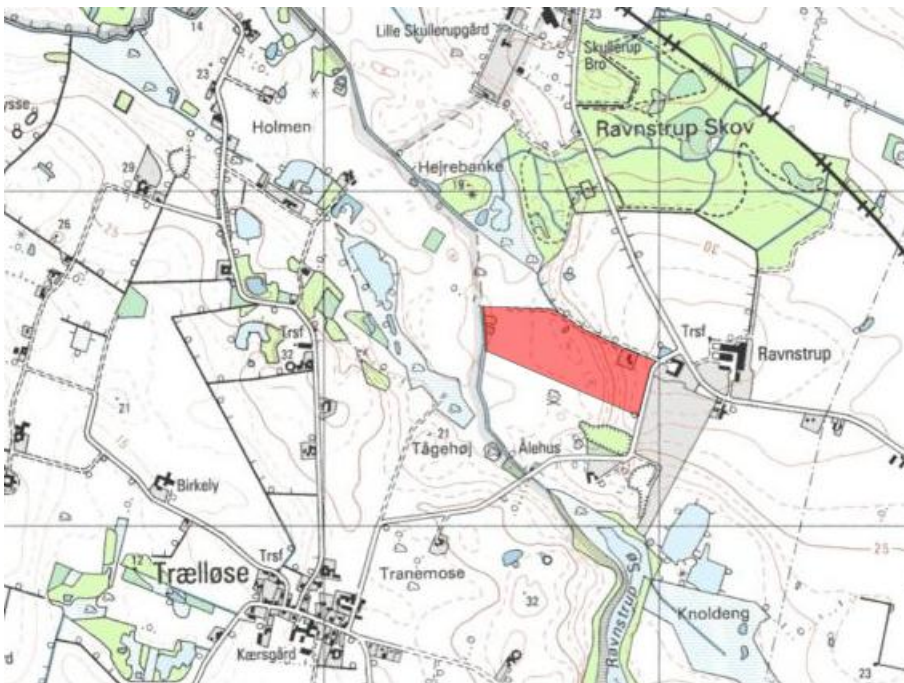
Figur 3: Foto af ejendommen efter bygningsanlægget er nedrevet. Billedet viser en rød skitsetegning af driftsbygningens placering på ejendommen.



Figur 4: Foto viser de tilbageværende fundamenter, hvorpå driftsbygningen bliver opført på fundament A, og beboelsen bliver genopført på fundament B.

Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 1,15 km afstand fra Herlufmagle og ca. 7,27 km afstand fra Næstved.

Det ansøgte omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort:



Figur 5: Ålehusvej 17, 4160 Herlufmagle ligger ca. 1,15 km afstand fra Herlufmagle og ca. 7,27 km afstand fra Næstved. Ejendommen er vist med en rød polygon på kortbilaget.



Plangrundlag

I kommuneplanen er den østlige halvdel af ejendommen, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

I kommuneplanen er den vestlige halvdel af ejendommen udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Der ligger et markdræn under den ansøgte placering ifølge de vejledende oplysninger i kommunens webGIS. Vi gør opmærksom på, at vedligeholdelsen af drænet påhviler den enkelte lodsejer. Hvis I ønsker at ændre markdræn, henviser vi til afsnittet "Andre forhold, du skal være opmærksom på."

Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke er i strid med disse udpegninger grundet driftsbygningens størrelse og placering på det hidtidige bebyggelsesarealer og indenfor ejendommens have.

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.

Flagermus:

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.

Padder:

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet ønskes opført på hidtil bebygget areal. 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 skråninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da det ansøgte etableres på et hidtil bebygget areal, vurderes projektet ikke at påvirke markfirbens levesteder.

Vi vurderer, at det ansøgte grundet dets størrelse og placering, ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter, og heller ikke under opførelsen af driftsbygningen.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 85 m fra den nærmeste sø, der er placeret uden for ejendommens matrikel.

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 søerne. Landbrugsdriftsbygningen vurderes til ikke at påvirke de søer og overfladevandet, bl.a. fordi ejendommens placering og afstand til søerne er omtrent 200-400 m.

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

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

Laden ændrer ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området og projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

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

- Opførelse af en fritliggende driftsmæssig nødvendig bygning, hvis det vurderes, at det er den mest egnede placering. Her skal vurderes ud fra natur-, miljø-, landskabs-, nabo- og landbrugshensyn. Der kan stilles særlige krav til placering, udformning, materialevalg samt beplantning.

Naboorientering



Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer. Det ansøgte er omgivet af marker, og der er større afstand til naboerne. På dette grundlag har vi derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

- Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at: Laden vurderes at være nødvendig for landbrugsejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse.
- Lodsejer, fra Styrelsen for Grøn arealoplægning og Vandmiljø, har fået tidsbegrænset dispensation med udsættelse af bopælspligten således, at et nyt stuehus skal opføres ved de hidtidige bebyggelsesarealer inden 11.03.2027.
- Driftsbygningen opføres på arealer, hvor det hidtidige bygningsanlæg lå, og laden vil kun midlertidig vil være fritliggende, idet et nyt stuehus vil opføres i tilknytning til laden og de hidtidige bygningsarealer i nærmeste år. Hermed er placeres laden i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land,
- Landbrugsdriftsbygningen ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, vedr. opførelse af en fritliggende driftsmæssig nødvendig bygning..
- Landbrugsdriftsbygningen strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.

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:

Bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af den pågældende landbrugsejendom eller landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, kan opføres uden krav om landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer efter planlovens § 36 stk. 1 pkt. 3.

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter, men som ikke er placeret i tilknytning til det hidtidige primære bygningsanlæg, kræver landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning efter planlovens § 36 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 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 26 juni**.

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

Sibothini Sithamparanathan
Landzonesagsbehandler

[#Find kontaktoplysninger til klageberettigede ved at klikke på dette link#](#)

Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-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