

Til ansøger

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
08.12.2025

Sagsnr.
24-039337

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Landzonetilladelse til at udvide ishuset på Karrebækvej 631 A, 4700 Næstved

Kære ansøger

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget har den 7. april 2025 besluttet at give dig landzonetilladelse til at udvide ishuset ved tilbygning med 40 m² til et samlet areal på 114 m² på matr.nr. 1i, Skraverup By, Fodby, beliggende Karrebækvej 631 A, 4700 Næstved.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Du skal som ejer sikre, at der ikke er flagermus i bygningen, inden arbejdet går i gang. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for nedrivningen udsluses for at sikre, at de ikke tager skade. Se afsnit om beskyttede Bilag IV-arter.

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. januar 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.

Det ansøgte kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 50, da det er omfattet af fredningen "Skraverup" med reg.nr. 00478.00. Formålet med fredningen er at bevare udsigten fra Karrebækvej over Karrebæk Fjord. Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har den 17.11.2025 givet dispensation til det ansøgte.

Det ansøgte kræver også dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18, da ansøgte ligger indenfor beskyttelseslinjen omkring tre rundhøje fra oldtiden. Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjerne gives i anden sag samtidig med nærværende afgørelse.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi projektet vurderes ikke at ville have væsentlig indvirkning på udsigten fra Karrebækvej eller på de landskabelige værdier i øvrigt.

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> tirsdag den 9.12.2025.

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 Karrebækvej 631 A, 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, med fuldmagt fra ejendommens ejer, søgt om at udvide ishuset, som du er ejer af, med en tilbygning på 40 m² på matr.nr. 1i, Skraverup By, Fodby, beliggende Karrebækvej 631 A, 4700 Næstved.

Der har været ishuse på stedet siden 1960'erne. Du ønsker at udvide ishusebygningen, så kunderne har mulighed for at sidde indendørs, hvilket vil gøre forretningen mindre sårbar overfor vejrliget. Ishuset har åbent ca. fra påske til medio september. Maj til august er der åbent alle ugens dage, mens der kun er åbent i weekenderne i starten og slutningen af sæsonen.

Udvidelsen sker ved tilbygning af 40 m² til de eksisterende 74 m², så bygningen i alt bliver 114 m². **Se nedenstående situationsplan.**

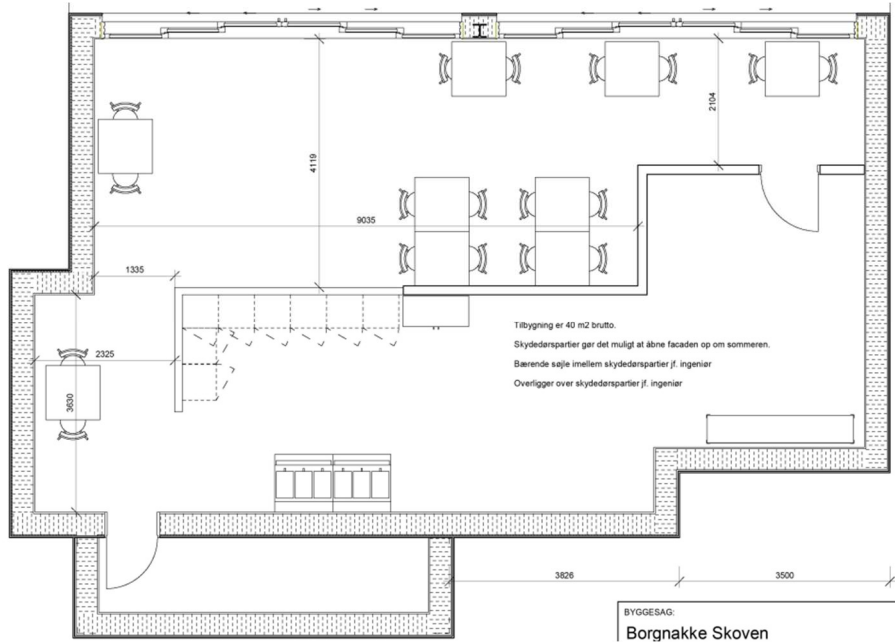
Tilbygningen sker med 2 m til facaden mod øst, der vender væk fra skoven og fortidsminderne i skoven. Tilbygningen bliver i samme højde som det nuværende ishus. Det udføres med tagpap og træbeklædte ydervægge i samme grønne farve som det eksisterende hus.

Tilbygningen etableres med punktfundament. Glaspartiet i facaden bliver større end det eksisterende. Facaden består af to skydedørspartier som muliggør, at facaden kan åbnes på varme dage.

Ishusets udendørsarealer er flisebefæstet, og der står tre faste bord-bænkesæt og tilhørende parasoller. Projektet ændrer ikke i de udendørsforhold.



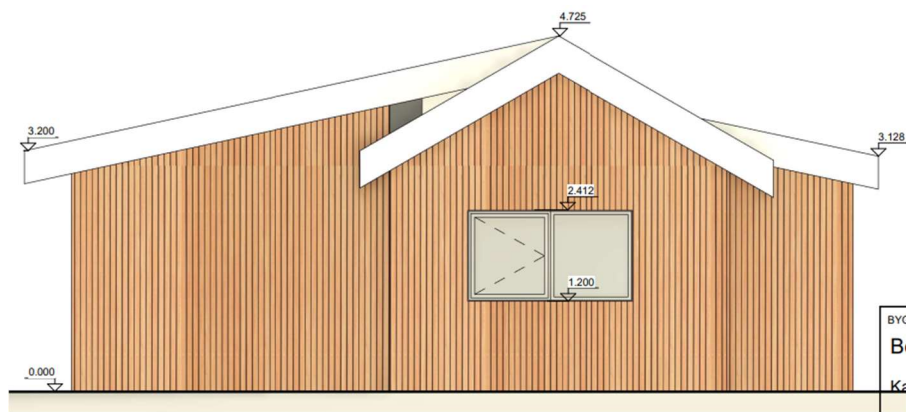
Situationsplan fra ansøgningen.



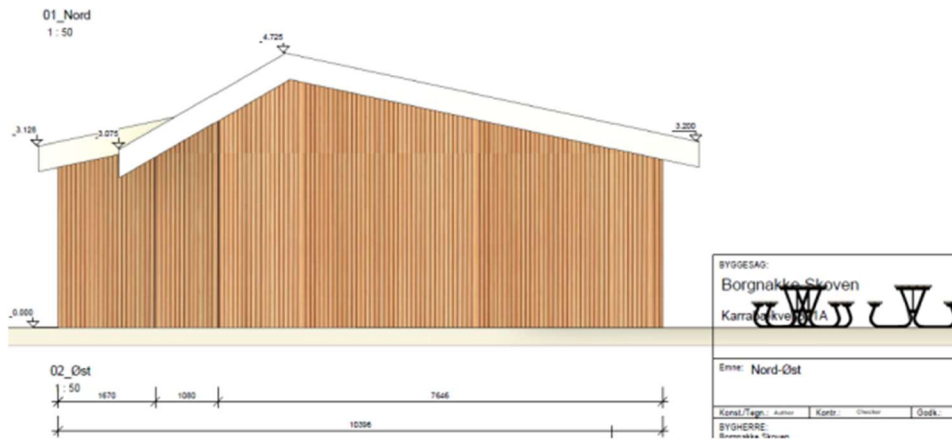
Tegning af det nye stueplan fra ansøgningen. Tilbygningen er de øverste 2 meter. Øverst er facaden mod øst. Til venstre er gavlen mod nord og Karrebækvej.



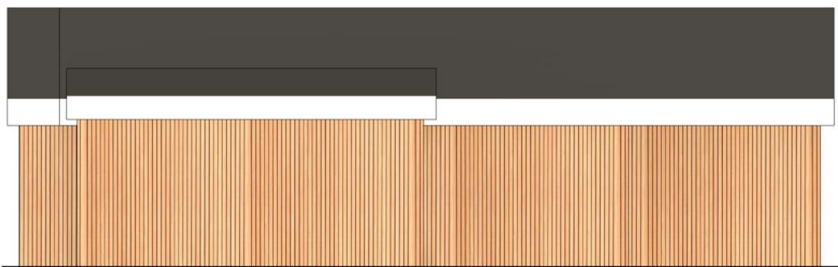
Facaden mod øst fra ansøgningen.



Gavl mod nord og Karrebækvej fra ansøgningen.



Gavl mod syd fra ansøgningen.



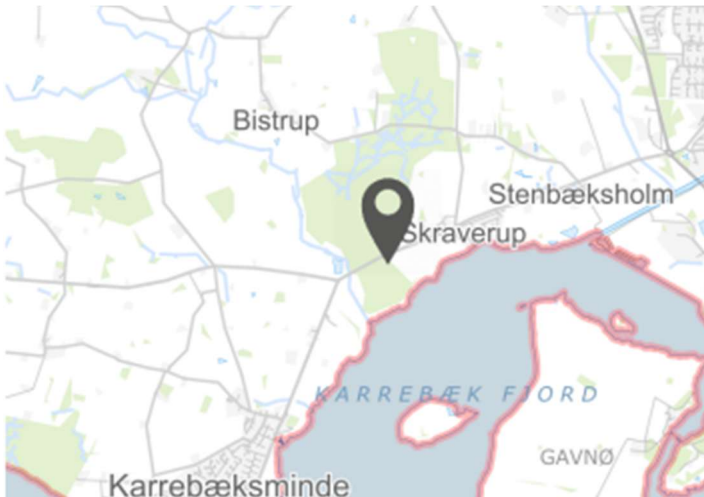
Facade mod vest og Borgnakke Skov fra ansøgningen.

Placering

Ishuset er fritliggende i det åbne land på ejendommen Karrebækvej 631A, 4700 Næstved, som består af matr.nr. 1i, Skraverup By, Fodby, på 705 m².

Der er ca. 3,5 km til Næstved mod øst og 2,2 km til Karrebæksminde mod vest. Ishuset ligger umiddelbart op ad Borgnakke Skov mod vest og med 500 m til Karrebæk Fjord mod sydøst. Ishuset har en særlig beliggenhed med en smuk udsigt over landskabet og fjorden.

Ejendommens omtrentlige placering og udstrækning er markeret på nedenstående luftfoto og topografiske kort.



Oversigtskort 1. Placeringen af ejendommen med ishuset på Karrebæksvej 631 A, 4700 Næstved er vist med den sorte pointer. Den vestligste del af Næstved ses til højre.



Oversigtskort 2. Placeringen af ejendommen med ishuset på Karrebæksvej 631 A, 4700 Næstved er markeret med grønt ca. i midten af kortet. Cirklerne med svagt lys rød farve viser fortidsmindebeskyttelseslinjerne omkring fredede fortidsminder. Med blå er markeret et område, som er omfattet af en arealfredning. Fredningen er også ind over ejendommen med ishuset. Et beskyttet sten- og jorddige efter museumsloven er vist med en gul linje i det vestlige skel mod skoven.



Foto 1. Ishuset ved skovbrynet til venstre i fotoet fra 2.6.2024. Kilde: Gadefoto – COWI Multiviewer.



Foto 2. Eksisterende østlige og nordlige facade af ishuset af 20.6.2024. I facaden mod øst er vinduer og dør, men på fotoet er "skodder" trukket for. Kilde: Gadefoto – COWI Multiviewer.

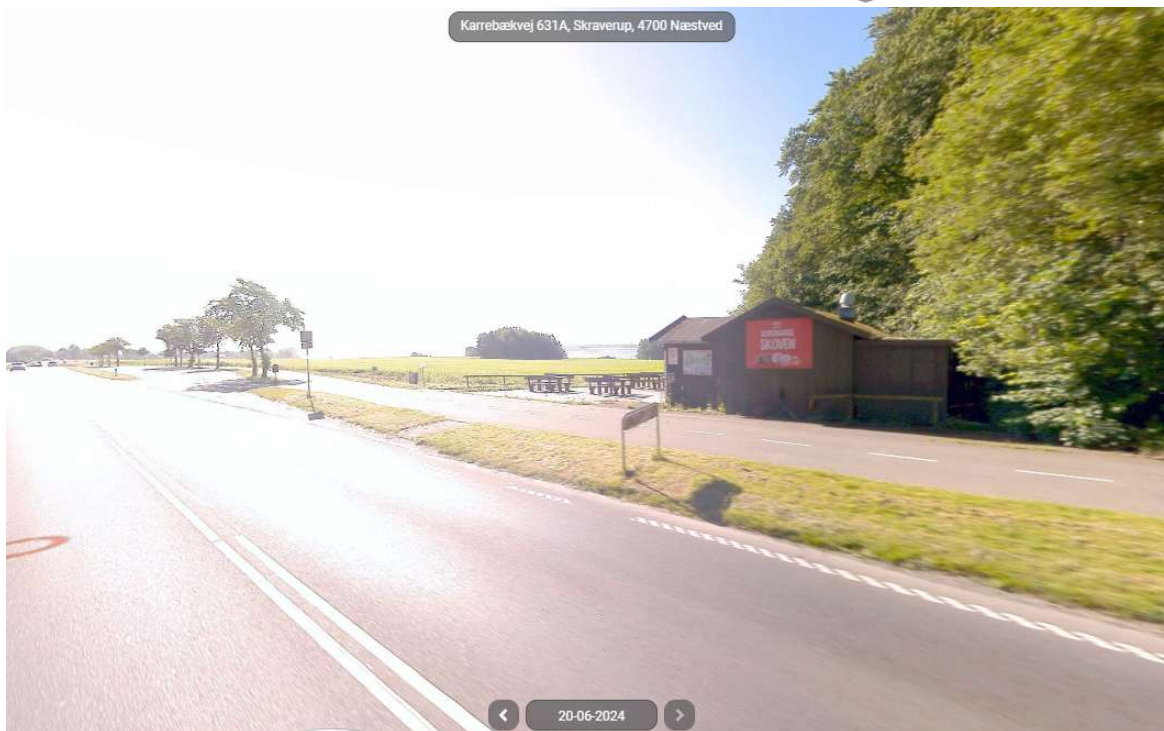


Foto 3. Ishuset set fra Karrebækvej mod sydøst med Karrebæk Fjord i baggrunden Kilde: Gadefoto – COWI Multiviewer.

Som det indikeres på Foto 3, så vil tilbygningen til facaden mod øst (mod bord-bænke) tage lidt af udsigten, når man kommer fri af skoven, men det vil være over få meter og ikke være væsentligt. Når der er parasoller over bordene, så vil det betyde mere for udsigten end tilbygningen.

Plangrundlag

Det ansøgte ligger indenfor fredningen "Skraverup" med reg.nr. 00478.00. Formålet med fredningen er at bevare udsigten fra Karrebækvej over Karrebæk Fjord. Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har den 17.11.2025 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens til det ansøgte.

Det ansøgte ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen (150 meter) omkring tre rundhøje fra oldtiden, som er beliggende i Borgnakke Skov umiddelbart sydvest for ishuset. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre landskabet omkring fortidsminderne, indblik til dem og udsyn fra dem. Samtidig skal reglerne beskytte de mulige arkæologiske lag i området. Vi giver dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjerne efter naturbeskyttelseslovens § 18 i anden sag samtidig med nærværende afgørelse.

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



Ejendommen ligger inden for Kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

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 eksisterende naturområder.

Tilbygningen er placeret ca. 10 m meter øst for Borgnakke Skov, der er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Formål med byggelinjen er, at der skal tages hensyn skovbrynet som landskabselement og som levested for planter og dyr. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Et beskyttet sten- og jorddige efter museumsloven er registreret i skellet mod skoven. Digets tilstand må ikke ændres uden dispensation fra museumsloven.

Ejendommen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det ansøgte ligger i kanten af Natura 2000-området N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde, Fuglebeskyttelsesområde nr. F81 og habitatområde nr. H148.

Fuglebeskyttelsesområdet skal opretholde og sikre levesteder for fuglene. Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte fuglearter. Dvs. arter, som er sjældne, truede, eller følsomme over for ændringer af deres levested. Det er arter som er hjemmehørende eller regelmæssigt er i Danmark under deres træk, for at fælde fjer, raste eller overvintre.

I området er det især klyde, havterne, fjordterne og dværgterne, som der skal tages særligt hensyn til. Dvs. at de ikke må forstyrres og at deres levesteder ikke må forringes.

For klyder handler det om at sikre åbne strandflader eller helt kortgræssede strandenge og gerne på holme og småøer, hvor der er større sikkerhed mod ræve og andre landrovdyr.

For ternerne drejer det sig om at sikre uforstyrrede ynglelokaliteter på små øer og holme med lav eller ingen vegetation og uden rovdyr samt gode



fiskevande i kystområdet. Desuden kan højvande i yngletiden være en trussel for ternerne.

Da projektet ikke vil forstyrre de udpegede fuglearter eller forringe deres levested, er det vores vurdering, at projektet kan godkendes i forhold til disse fuglearter.

Habitatområderne skal beskytte sjældne naturtyper samt beskytte dyre- og plantearter, der er truede, sårbare eller sjældne.

Ishuset ligger helt op til Karrebækvej og i god afstand til (400 meter) og uden for habitatnatur.

Da der udelukkende er tale om en mindre tilbygning i tilknytning til det eksisterende ishus vurderes projektet ikke at kunne påvirke Natura 2000 området og dets udpegningsgrundlag væsentligt.

Vi har på baggrund af ovenstående vurderet, at projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-området

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.

I Saltø Skov nord for ishuset er der observeret dværgflagermus og vandflagermus. Desuden er det vores vurdering at der, i lighed med resten af kommunen, kan være forekomst af springfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander og forskellige andre arter af flagermus.

På grund af de konkrete observationer af dværg- og vandflagermus i Saltø Skov og den generelle forekomst af andre arter af flagermus i hele Næstved Kommune er det vores vurdering, at der kan være en forekomst af flagermus på ejendommen. Særligt dværgflagermus som til opholder sig i forskellig typer huse, men også hule træer kan gemme sig i fx tagkonstruktionen.

Fældning af hule gamle træer, nedrivning/ombygning af bygninger og nedlæggelse/forringelse af ledelinjer i landskabet kan derfor påvirke arten. Vandflagermus lever om sommeren i træer med hulheder og sprækker, næsten aldrig i huse.



Du skal som lodsejer sikre, at der ikke er flagermus i bygningen inden arbejdet går i gang. Hvis der er en forekomst af flagermus, skal flagermusene forud for nedrivningen udsledes for at sikre, at de ikke tager skade.

Tegn på forekomst af flagermus kan fx være puslen fra mure og lofter særligt i skumringen. Der kan også være forekomst af ekskrementer. Ekskrementerne ligner muselort, men er løsere og glinsende, da flagermusen spiser større mængder af insekter. Flagermus gnaver ikke i isolationen, som rotter og mus gør det, men de kan godt lide at holde varmen ved at opholde sig i isoleringen.

Naturstyrelsens vildtkonsulenter rådgiver om udslusning af flagermus fra huse og kan vejlede i konstruktion af den model af sluse, der kan bruges i det enkelte tilfælde. Naturstyrelsens vildtkonsulenter skal kontaktes forud for udslusningen.

En evt. udslusning skal ske i perioden 1. september til 15. oktober, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Både springfrø og spidssnudet frø yngler i vandhuller. Springfrø bevæger sig ofte langt fra ynglevandhullet mens spidssnudet frø gerne holder sig i nærheden af vandhullet. Springfrøer raster gerne i skovbryn, skove eller åbne græsmarker.

Stor vandsalamander yngler i mindre lysåbne fiskefrie vandhuller med rig undervandsvegetation. Stor vandsalamander bliver i vandhullerne i lang tid og raster derefter i nærliggende naturområder, skove og haver.

Da indgrebet er af begrænset og meget lokal karakter, er det vores vurdering at tilbygningen ikke vil påvirke eventuel forekomst af padder i området i væsentligt omfang.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 460 m øst for Saltø Å, som er det nærmeste målsatte vandløb, og ca. 500 m nordvest for Karrebæk Fjord.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløbet og kysten. Der ligger ikke en sø tæt på tilbygningen. Nærmeste ligger omkring Saltø Å vest for Borgnakke Skov.

Projektet ændrer ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til åen kysten eller søen.



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

Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området/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.

Naboorientering

Der er ikke modtaget bemærkninger fra naboer i den afholdte orientering og høring af naboer og skovejer.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- tilbygningen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og om at skabe vækst og udvikling i hele landet.
- ishuse har ligget her i mange år, og tilbygningen er ikke højere end det eksisterende, og det sker med 2 m ud fra facaden og på den side af ishuse, der vender væk fra skoven. Derfor vurderes projektet ikke at ville have væsentlig indvirkning på de landskabelige værdier, på udsigten, på fortidsminderne i skoven eller på skovbrynet som landskabselement og levested for dyr og planter.
- tilbygningen betyder, at facaden vil fremstå med større vinduesparti end hidtil. Men samtidig giver tilbygningen et mere helstøbt og æstetisk byggeri, og den giver muligheden for at opleve udsigten ved indendørs ophold i tilgift til de udendørsopholdsarealer og rasteplassen ved Karrebækvej.
- projektet strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- naboer og skovejer har ikke haft bemærkninger til projektet.



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.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen reguleres efter naturbeskyttelseslovens § 18.

Forurening skal anmeldes til os efter miljøbeskyttelseslovens § 21.

Krav om standsning af arbejdet ved arkæologiske fund er reguleret af museumslovens § 27, stk. 2.

Fredningen af arealer er reguleret efter naturbeskyttelseslovens § 50.

Pligt til sikring af at tilstanden samt muligheden for opfyldelse af miljømål for overfladevand og grundvandsforekomster er beskrevet i indsatsbekendtgørelsens § 8.

Skovbyggelinjen reguleres efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Sten- og jorddiger er beskyttet efter museumslovens § 21.

Ændringer af dræn og vandløb er reguleret af vandløbslovens §§ 6 og 17.

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. januar 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

Thorben Rokkjær

Landzonesagsbehandler og geograf

Næstved Kommune



Kopi er sendt til:

Lodsejer

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk