

Næstved nye havnebydel

Resumé af servitutanalyse

LE34 Næstved
Holsted Park 15A 2.th
4700 Næstved

Søren Andreas Hansen

+45 9244 4807
sra@le34.dk

Projekt: 2501614
Dokument: D25-429421

12-05-2025

Indledning

Næstved Kommune har i februar 2025 anmodet Landinspektørfirmaet LE34 om at udarbejde en analyse af tinglyste servitutter inden for fire udpegede delområder ved Næstved Havn. Områderne indgår i kommunens overvejelser om en fremtidig byudvikling, og analysen skal understøtte arbejdet i det nedsatte § 17, stk. 4-udvalg. Formålet er at give udvalget et fagligt beslutningsgrundlag, der belyser eventuelle begrænsninger eller risici i de eksisterende tinglyste rettigheder.

Grundlag og metode

LE34 har foretaget en systematisk gennemgang af tingbogen for de fire delområder pr. 30. januar 2025. Samlet er der registreret 371 servitutter pr. 30. januar 2025:

- **Delområde I:** 60 byrder/servitutter
- **Delområde II:** 167 byrder/servitutter
- **Delområde III:** 141 byrder/servitutter
- **Delområde IV (Grimstrupvej):** 135 byrder/servitutter¹

Samtlige servitutter er vurderet individuelt og kategoriseret i tre grupper baseret på deres potentielle betydning for planlægningen:

- **Kategori 1:** Servitutter med væsentlig betydning for udvalgets arbejde
- **Kategori 2:** Servitutter der bør inddrages ved lokalplanarbejde
- **Kategori 3:** Servitutter uden væsentlig betydning

Kategoriseringen er nærmere beskrevet i den vedlagte metodebeskrivelse. Alle data og vurderinger er dokumenteret i et bagvedliggende Excel-regneark.

Regnearket udgør et fagligt og teknisk arbejdsredskab, der primært anvendes i forbindelse med detailplanlægning. Det giver mulighed for et systematisk overblik over de tinglyste bestemmelser i de analyserede delområder, herunder kategorisering, påtaleberettigede parter og vurdering af servitutternes betydning i en planlægningskontekst.

For at gøre analysen mere tilgængelig og operationel for udvalgets arbejde, har vi i dette dokument udarbejdet en sammenfatning af de vigtigste resultater. Denne opsummering er opdelt i to dele: først beskrivelse af de overordnede iagttagelser på tværs af alle fire delområder, og derefter en specifik gennemgang for hvert enkelt delområde. For hvert delområde fremhæver vi de servitutter, der er vurderet som væsentlige (kategori 1), og som derfor kan have betydning for de anbefalinger, udvalget skal udarbejde.

Afslutningsvis præsenterer vi en samlet konklusion, som tager afsæt i udvalgets opgave med at formulere anbefalinger til, hvordan den fremtidige havnebydel i Næstved kan planlægges og udvikles.

¹ Sammenregning af servitutter fordelt på delområder overstiger 371 da nogle servitutter er tinglyst på flere eller én ejendomme som ligger på tværs af eller i flere delområder.

Overordnede iagttagelser

De fire delområder bærer alle præg af en erhvervsmæssig anvendelse, hvilket er naturligt i kraft af deres centrale placering omkring Næstved Havn og Maglemølle. Udbygningen af områderne er sket gradvist siden havnens etablering i slutningen af 1930'erne, men især fra 1960'erne og frem ses en stigning i salget af erhvervsgrunde langs Fabriksvej, Grimstrupvej og Vordingborgvej. I denne periode og de efterfølgende 20 år er der tinglyst en række salgsservitutter pålagt af kommunen i forbindelse med grundsalg. Servitutterne indeholder typisk krav om byggepligt og bestemmelser om anvendelse. Da kommunen i alle tilfælde er påtaleberettiget, vil disse servitutter kunne aflyses administrativt, hvis de ikke længere er relevante.

Tingbogsopslagene afspejler, at udviklingen i områderne er sket i en periode, hvor det var muligt at planlægge via byplanvedtægter og senere lokalplaner. Der har derfor været begrænset behov for at regulere forhold med servitutter, og vi ser kun få eksempler på servitutter med bestemmelser om fx etagehøjde, bebyggelsesprocent eller lignende. Erhvervshavnens karakter har endvidere medført mange tinglyste lejeaftaler, hvilket især ses ved den store mængde bygninger på fremmed/lejet grund som findes i især delområde I². Bygninger på fremmed/lejet grund er illustreret på vedlagte oversigtskort som er udarbejdet som supplement til servitutanalysen. Vi har ikke vurderet indholdet af disse lejekontrakter, idet tinglysningen primært fungerer som dokumentation for aftalen. Desuden er vi blevet oplyst om, at udvalget har modtaget en separat oversigt over lejeaftaler på havnearealerne – denne vil være mere retvisende end gennemgang af tinglyste lejeaftaler da der netop ikke er et krav om tinglysning af disse.

Langt den største andel af servitutterne udgøres af det som vi kalder ledningsservitutter. Disse er tinglyst for at:

- Gøre opmærksom på ledningens tilstedeværelse
- Sikre ledningen gennem en restriktionszone
- Klarlægge retsforhold omkring fx betaling ved flytning

I forhold til lokalplanlægning vil spørgsmålet om flytning af ledninger naturligvis være relevant. Selve tinglysningen giver dog primært indsigt i lokale restriktionszoner og i betalingsforhold, og er ikke et udtømmende grundlag for vurdering af ledningsforhold. Det skyldes bl.a., at ledninger typisk kun tinglyses på private ejendomme, ikke på offentlige veje. Tinglysningen giver derfor et fragmenteret billede af de faktiske forhold.

Som supplement til servitutanalysen har vi derfor udarbejdet et kortbilag med oplysninger fra Ledningsejerregistret (LER), der viser de identificerede ledninger i både vejarealer og på private ejendomme. På kortet har vi udpeget hvor hovedledninger og en større koncentration af ledninger er beliggende ved at udpege det vi kalder ledningskorridorer. En del af disse ledningskorridorer er sammenfaldende med vejene i delområderne da det er her der har været plads til at placere ledningerne, men der er ligeledes illustreret ledningskorridorer på tværs af private ejendomme hvor ledningerne er tinglyste med ledningsservitutter. Herved har udvalget mulighed for at vurdere om disse kan bevares i en fremtidig udvikling. Hvorvidt ledningerne er vigtigt ud fra et forsyningsperspektiv må i sidste ende afklares ved ledningsejer.

Delområde I

Delområde I omfatter primært havnens arealer, herunder selve erhvervshavnen samt de omkringliggende udlejede ejendomme til erhvervsformål og offentlige institutioner i området mellem Fabriksvej og Skellet. I det nordvestlige hjørne findes enkelte beboelsesejendomme. Der er generelt tinglyst få servitutter i delområdet i forhold til dets arealmæssige udstrækning. De fleste servitutter stammer fra 1970'erne og fremefter, hvilket sandsynligvis skyldes, at store dele af delområdet har været ejet samlet, og der derfor ikke har været behov for at regulere forhold mellem ejendommene ved hjælp af servitutter.

Tingbogsopslagene viser primært ledningsservitutter, hvilket stemmer overens med det begrænsede antal lodsejere. Derudover ses flere tinglyste lejekontrakter på erhvervsarealerne langs havneområdet, hvilket afspejles i tilstedeværelsen af mange bygninger på lejet grund.

² Ved Bygninger på fremmed grund (BPFG) skal forstås, at et ejerforhold til en specifik bygning, er en anden end til selve ejendommen hvorpå bygningen ligger. Der bør imellem de to ejere findes aftale omkring placeringen og opførelse af en bygning, herunder må også være aftalt inden for hvilken tidsperiode bygningen må blive liggende.

Såfremt en bygning er en BPFG, så bør dette være registreret i BBR. Dette i forbindelse med ejerens indberetning til registreret eller ved kommunens byggesagsbehandling. Ejeren af en BPFG kan endvidere have fået oprettet et blad i tingbogen, for at sikre adkomstretten til den pågældende bygning, eller for at have en mulighed for en pantlaster at kunne tinglyse hæftelser på bygningsbladet.

Aftalerne omkring BPFG kan være tinglyst i for eksempel en lejeaftale, hvilket bør indeholde aftale omkring lejeaftalens ophør/opsigelsesmuligheder. Dette er dog ikke entydigt, og aftalen mellem ejerne kan også alene findes hos disse.

Før en BPFG kan fjernes, bør det endeligt afklares med den enkelte ejer af bygningerne, om aftalen er rettelig ophørt.

I delområde I mener vi at udvalget bør gøres opmærksom på servitut:

- **10.09.2020 – Servitut om 50kV elkabel** som gør opmærksom på et 50kV kabel som er beliggende i den nordlige ende af maglemølle. Kablet har en spænding der gør, at vi vurderer en flytning eller lign. har en væsentlig økonomisk indvirkning. Ledningen er ligeledes vist på kortbilag med ledningskorridorer.

Delområde II

Dette delområde dækker erhvervsarealerne mellem Havnegade/Vordingborgvej og Kanalvej samt Havnens udlejede arealer langs kanalen, hvor bl.a. roklub og bokseklub ligger. I modsætning til delområde I er her tinglyst et større antal servitutter, herunder mange der regulerer forhold mellem ejendomme. Dette afspejler, at ejendomme i delområdet løbende er blevet frasolgt til private erhvervsformål.

Der er fortsat en overvægt af ledningsservitutter, men i dette delområde forekommer også servitutter vedrørende vejbyggelinjer pålagt af Amtsrådet og Byrådet langs Havnegade/Vordingborgvej og Åderupvej. Disse servitutter kan i dag aflyses af kommunen i egenskab af vejmyndighed, hvis de er til hinder for en ønsket planlægning.

Flere ejendomme i delområdet er solgt af Næstved Kommune, og derved er der tinglyst servitutter om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Da kommunen er påtaleberettiget, kan servitutterne som udgangspunkt aflyses, såfremt de ikke længere vurderes relevante.

I delområde II mener vi at udvalget bør gøres opmærksom på følgende servitutter:

- **08.09.1972 - Dok om fredning** vedrør af Sct. Jørgensgård kirketomt og kirkegård. Al ændring af området vil kræve tilladelse fra Kulturstyrelsen, arealet fremgår som fortidsminde og bør fremgå af evt. kort med fortidsminder. Kirketomten og kirkegården er særskilt matrikuleret som matr.nr. 4bs Åderup, Næstved Jorder (arealet foran Danmarks Radio).
- **10.10.1990 – Notering om depot af forurenede jord** på matr.nr. 6bm, nu udstykket til flere ejendomme. Den forurenede jord er lagt under en parkeringsplads og ændret anvendelse af de berørte ejendomme skal godkendes af Region.
- **10.09.2020 – Servitut om 50kV elkabel** som gør opmærksom på et 50kV kabel som er beliggende ved Næstved Roklub. Kablet har en spænding der gør, at vi vurderer en flytning eller lign. har en væsentlig økonomisk indvirkning. Der henvises i øvrigt til bemærkning om samme servitut i delområde I. Ledningen er ligeledes vist på kortbilag med ledningskorridorer.

Delområde III

Dette delområde omfatter bl.a. Maglemølle Papirfabrik og erhvervsarealerne mellem Fabriksvej og Marskvej. Tingbogsopslag fra delområde III indeholder som i delområde II en række servitutter pålagt af pålagt af Næstved Kommune i forbindelse med grundsalg og indeholder krav om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand, men også mere bebyggelsesregulerende bestemmelser om etageantal, anvendelse m.m.

Tingbogsopslag for delområde III bærer som i de øvrige delområder også præg af mange ledningsservitutter.

I delområde III mener vi at udvalget bør gøres opmærksom på følgende servitutter:

- **12-12-1994 – Notering om depot af forurenede jord** på matr.nr. 8e og 8c LI. Næstved, Næstved Jorder. Den forurenede jord er tilbage efter oprensning og ændret anvendelse eller etablering af nye bygninger på de forurenede arealer skal godkendes af Region.
- **10.09.2020 – Servitut om 50kV elkabel** som gør opmærksom på et 50kV kabel som er beliggende i den nordlige ende af maglemølle samt fra Fabriksvej frem til Kanalen. Kablet har en spænding der gør, at vi vurderer en flytning eller lign. har en væsentlig økonomisk indvirkning. Der henvises i øvrigt til bemærkning om samme servitut i delområde I. Ledningen er ligeledes vist på kortbilag med ledningskorridorer.

I forbindelse med opdelingen og udstykninger af Maglemølle i 1994 er der tinglyst en række servitutter som regulerer de indbyrdes forhold og anvendelser af bygningskomplekset bl.a. servitutter som sikre fælles forsyning, vejadgange, brandredning m.m. Vi vælger at gøre udvalget opmærksom på at der er dette komplekse aftalegrundlag, men mener ikke det skal have betydning for udvalgets anbefalinger. Det er servitutter som vi har kategoriseret som værende servitutter planmyndigheden skal være opmærksom på i forbindelse med en evt. lokalplanproces. Servitutterne er ikke oplistet her, men er markeret med grøn i det medfølgende regneark.

Delområde IV (Grimstrupvej Kvarteret)

Dette delområde består overvejende af boligejendomme samt erhvervsjendomme langs med kanalen. Tingbogsopslagen viser en del servitutter vedrørende vejbyggelinjer pålagt af Byrådet langs Grimstrupvej. Ligesom i de øvrige delområder er der også her en overvægt af ledningsservitutter.

Der forekommer enkelte bebyggelsesregulerende servitutter (f.eks. bestemmelser om etageantal), som vil kunne aflyses via bestemmelser i en evt. fremtidig lokalplan. Derudover er der enkelte servitutter om byggepligt som er pålagt af Næstved Kommune i forbindelse med salg af ejendomme langs med Grimstrupvej. De indeholder primært bestemmelser om tilbageskødning hvis byggeretten ikke udnyttes indenfor 2-3 år, samt i mindre grad bestemmelser som regulere vejadgang, bebyggelse m.m. Det er servitutter som kommunen selv kan vælge at aflyses hvis det ønskes.

Der er ikke identificeret servitutter i delområde IV, som vu vurdere har særlig betydning for udvalgets videre arbejde.

Konklusion

Det er vores vurdering, at ingen af de tinglyste servitutter i de fire delområder udgør uoverstigelige hindringer for udvalgets arbejde med fremtidig byudvikling og at udvalget i deres videre arbejde ikke skal være særligt bekymret for tinglyste rettigheder.

Enkelte servitutter bør dog inddrages i overvejelser om planlægningens fysiske eller økonomiske gennemførelse. Særligt bør opmærksomheden rettes mod servitutterne om forureningsregistreringer og fredninger. Tinglysninger om højspændingsledninger er ligeledes relevante, men som beskrevet under afsnittet: Overordnede iagttagelser bør udvalget her i stedet orientere sig ud fra det samlede overblik over ledninger på det supplerende kortbilag frem for de enkelte lednings-servitutter.

Hovedparten af de øvrige servitutter som kan have en relevans i forhold til en udvikling af delområderne, vurderes at kunne aflyses ved kommunens tiltræden eller ved brug hjemmel i planloven³ i forbindelse med en evt. lokalplanlægning.

Afslutning

Vi håber, at undersøgelsen kan bidrage konstruktivt til udvalgets arbejde. Servitutanalyser samt de udarbejdede kortbilag er fremsendt til kommune så dette forhåbentlig kan bruges i både udvalget og kommunens videre arbejde.

Skulle der opstå behov for yderligere uddybning, vurdering af nye servitutter eller bistand i den videre planproces, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Landinspektør
Søren Andreas Hansen



Landinspektør
Lars Clasen Egelund

³ Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 24, hvorefter servitutter med et planmæssigt indhold kan aflyses hvis bestemmelserne er i strid med formålet med lokalplanen.