

Martin Oxvang Mortensen
Erik Husfeldts Vej 9
2630 Taastrup

**Team Byg, BBR og
Landzone**

Center for Teknik og Miljø
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon +4555886020

naestved@naestved.dk

Dato
22. juni 2026

Sagsnr.
26-003619

Sagsbehandler
Susanne Outzen
susout@naestved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af énfamiliehus med integreret garage på Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg

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 at opføre et 150,4 m² stort etplans, fritliggende énfamiliehus med saddeltag med en integreret 70 m² stor garage samt et overdækket 2,5 m² stort indgangsparti, i alt et bruttoetageareal på 222,5 m² på matr.nr. 15e Vinstrup By, Tystrup beliggende på Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg.

Huset opføres jf. tegningsmateriale vist herunder med omtrent samme placering som det oprindelige hus og erstatter det oprindelige 159 m² store, tidligere énfamiliehus fra år 1901 samt en 40 m² stor garage fra år 1988 og et 30 m² stort udhus, der nedrives.

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 21. juli 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, du søger om, kræver også dispensation fra søbeskyttelseslinien. Der er i selvstændig afgørelse fra dags dato givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinien til byggeriet.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det nye hus med integreret garage erstatter et eksisterende fritliggende énfamiliehus og udhus.

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 23. juni 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 Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg ligger i landzone, hvor udstyknings, 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.

Næstved Kommune havde i første omgang vurderet, at det ansøgte krævede dispensation fra fredning omkring Tystrup-Bavelse Sø fra Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster. Fredningsnævnet har den 27. maj 2026 meddelt ansøger, at



ejendommen Tystrupvej 21, Fuglebjerg - matr.nr. 15e Vinstrup By, Tystrup, er en af de ejendomme ("huslodder med have"), der ikke blev fredet ved Overfredningsnævnets kendelse af 6. september 1968, jf. kendelsens s. 6, erstatningsoversigten vedrørende lb.nr. 94 og fredningskortet. Nedrivning og opførelse af et nyt hus på ejendommen kræver derfor ikke dispensation fra fredningsnævnet.

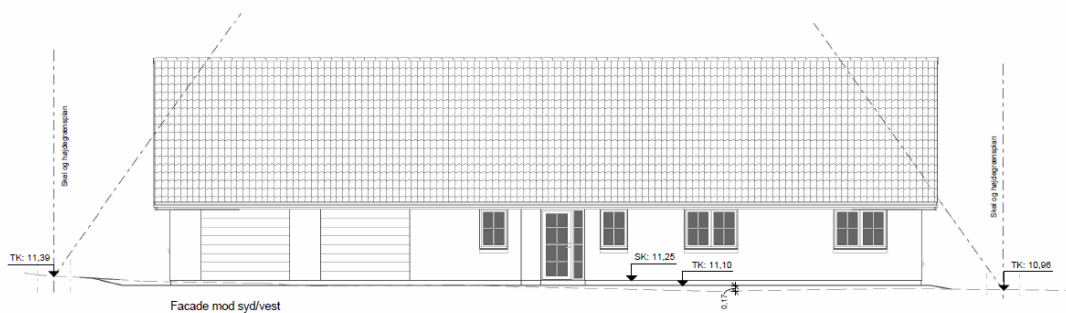
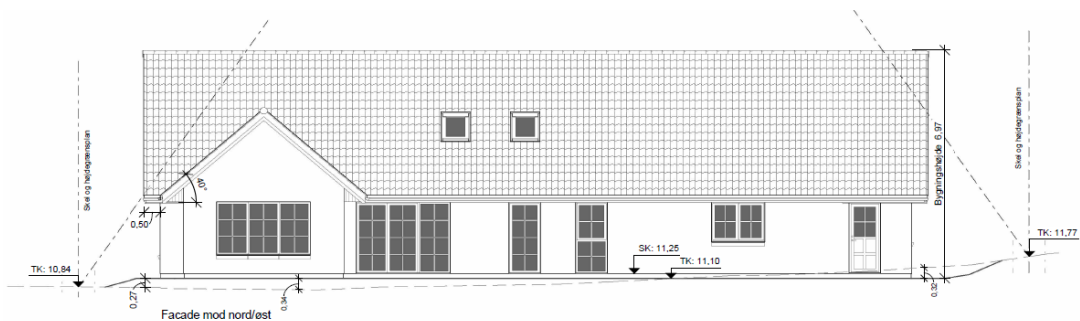
Ansøgningen

Du har på vegne af ejer søgt om landzonetilladelse til at opføre en ny bolig på 150,4 m² stort hus samt en 70 m² garage samt et overdækket 2,5 m² stort indgangsparti, i alt et bruttoetageareal på 222,5 m² på matr.nr. 15e Vinstrup By, Tystrup beliggende på Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg.

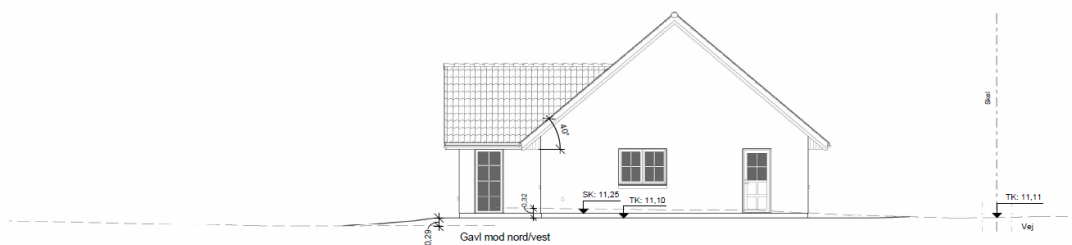
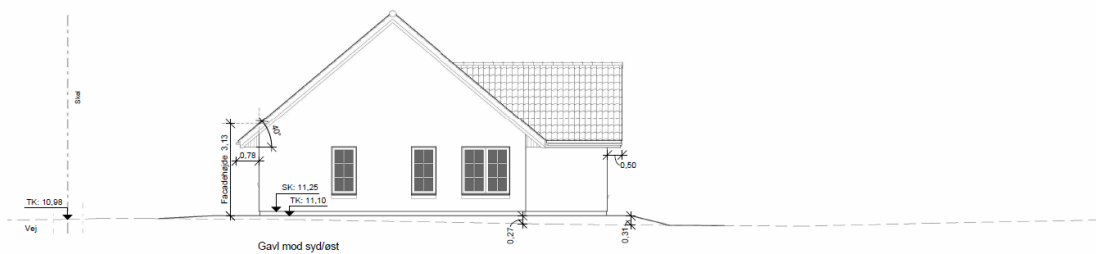
Den eksisterende bolig samt en garage og et udhus nedrives forud for opførelsen af det ansøgte.

Det nye hus erstatter den nuværende bolig, der er opført 1901 i bindingsværk med betontagsten, på ca. 159 m².

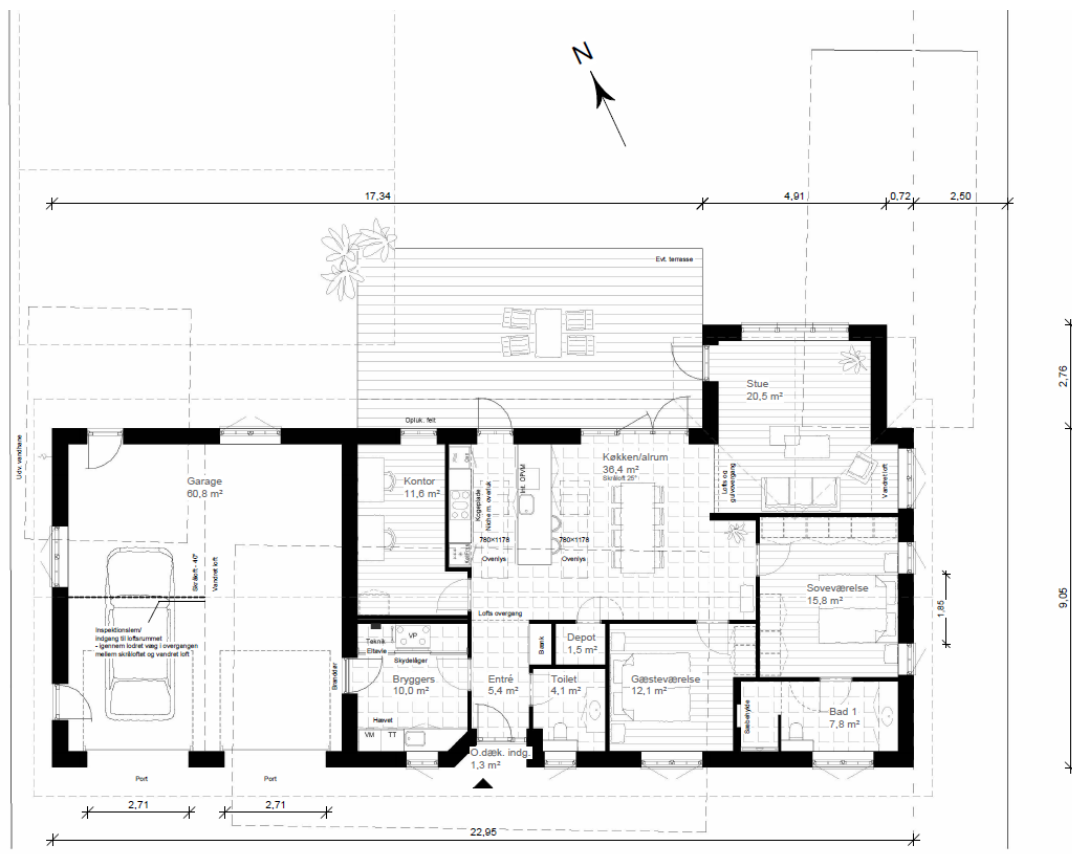
Situationsplan og tegninger af det ansøgte ses nedenfor.



Facader mod henholdsvis nordøst og sydvest. Fra ansøgningsmaterialet.



Gavle mod henholdsvis sydøst og nordvest. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning for den nye bolig og garage. Fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Ejendommen Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus beliggende på en 2.924 m² stor grund i landzone i det åbne land.

De eksisterende bygninger på ejendommen, som ønskes nedrevet og erstattet af det ansøgte består jf. BBR i dag af en bolig på 159 m² opført år 1901 samt en 40 m² stor garage opført år 1988 og et udhus på 30 m² uden opførelsesår, i alt 249 m². Se skråfoto nedenfor.



Skråfoto af Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg set fra sydøst den 7. maj 2023 viser de eksisterende bygninger, bolig, en garage og et udhus, som ønskes erstattet af det ansøgte. Kilde: Klimadastyrelsen.

Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg ligger i landzone omtrent midt mellem landsbyerne Vinstrup og Tystrup, ca. 6 km nord for Fuglebjerg og ca. 16,3 km nordvest for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg ligger i landzone ca. 400 meter øst for Tystrup og ca. 530 meter nordvest for Vinstrup. Ejendommen er vist med rød polygon omtrent midt på kortet.

Plangrundlag

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

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

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.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Kirkeomgivelser – fjernvirkning. Formålet med udpegningen er, at sikre oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes.



I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Lavbundsareal. Formålet med udpegningen er at sikre eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning. Det er kun den nordligste del af ejendommen ud mod Tystrup Sø, der udgør lavbundsareal.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som kulturarvsareal med Sted- og lokalitetsnr. 040513-36.

Området omkring Tystrup-Bavelse Sø rummer mange langhøje, dysser og jættestuer. I skovene ligger en del megalitter bevaret, men også i det åbne land ligger mange. Her er desuden oplysninger om adskillige sløjfede dysser. Udover megalitter er registreret adskillige stenalderboplads. Den store koncentration af forskellige gravanlæg/territoriemarkeringer indikerer, at søerne og formodentlig også de tilløbende vandløb har spillet en væsentlig rolle i yngre stenalder.

Kulturarvsarealer er ikke fredede, men kan rumme fredede fortidsminder. Jordarbejde kan medføre betydelige omkostninger til arkæologiske udgravninger. Se mere under overskriften "Andre forhold, du skal være opmærksom på".

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger da det nye énfamiliehus med garage har omtrent samme placering som den nuværende bolig og hverken forringer det omkringliggende landskab eller kirkeomgivelserne.

Natura 2000

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

Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg grænser op til Natura 2000-område N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, habitatområde H194 og fuglebeskyttelsesområde F93.

Tystrup-Bavelse søer er registreret som beskyttede habitatnaturtyper. Da huset opføres på omtrent samme placering som det eksisterende hus med en afstand på ca. 80 m fra søen, er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke habitatnaturtypen negativt.

I fuglebeskyttelsesområde nr. F93 er det særligt dværgterne, fjordterne og klyde som findes her. Disse arter holder til ved Rejnstrup Holme ca. 4,1 km øst for Tystrupvej 21. Det er derfor vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke arterne på udpegningsgrundlaget negativt.



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 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.

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 et græsareal, der klippes jævnlige. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I området ved Tystrupvej 21, 4250 Fuglebjerg er der mulig forekomst af markfirben, da jorden her er klassificeret som lerblandet sandjord, som er en af de jordbundstyper arten foretrækker. Kendetegnende for markfirbens yngle- og rasteområder er, at de indeholder solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser.

Bygningen opføres, hvor der nu er bygninger og bygningsnære arealer, som indkørsel, terrasse, plæne mm, og Tystrup-Bavelse søerne indeholder ikke gunstige yngle- eller levesteder for markfirben. Herudover er der ikke registreret fund af arten i området. Derfor er det vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes negativt af etableringen.



Beskyttede naturtyper

På den modsatte side af vejen fra huset er der en mose som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Byggeriet skal som andre byggerier holdes på egen grund, og under den forudsætning, er det vores vurdering, at mosens ikke vil påvirkes af projektet.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 80 meter fra Tystrup Sø, der udgør det nærmeste målsatte overfladevand. Derudover er der ca. 1,8 km til de to nærmeste målsatte vandløb (benævnt 32-19) ved Kellerødgård med udløb i Tystrup Sø og (benævnt 32-12-1 / "Vallebæksrende") med udløb i Bavelse Sø.

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 Tystrup Sø eller vandløbene – og byggeriet forventes ikke at give anledning til udledning af partikler hertil.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af Tystrup Sø eller de målsatte vandløb væsentligt – eller deres 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 er over 500 m til nærmeste drikkevandsboring, registreret med nr. 216.451 i GEUS Jupiter database, i Tystrup mod vest. Der ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at udskiftningen af boligen med integreret garage 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 udskiftning af utidssvarende boliger ved nedrivning og genopførelse, medmindre huset har karakter af ruin.



Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den bygning, der erstattes. Det indgår normalt i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. På det konkrete sted er imidlertid også og søbeskyttelseslinje omkring Tystrup Sø (jf. naturbeskyttelseslovens §16), og det kan ikke forventes at bygningsmassen forøges i retning mod søen efter denne.

I dette tilfælde vurderer vi, at garagen er integreret i boligen (beliggende under samme tag) og den er en del af boligens bruttoetageareal, og garagen kræver derfor ikke en selvstændig landzonetilladelse.

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det ansøgte énfamiliehus erstatter en eksisterende, utidssvarende bolig.
- Udskiftning af et hus, der kontinuerligt har været anvendt som helårsbeboelse, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Garagen er en integreret del af boligens bruttoetageareal, og det er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Det ansøgte ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- Der er ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte under den afholdte naboorientering.

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.

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 21. juli 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

Susanne Outzen

Landzonesagsbehandler, middelalderarkæolog

Næstved Kommune

Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen

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