

HAUGE-BYG
Att.: Daniel Vestbo
Holmegaardsvej 5B
4684 Holmegaard

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

Dato
24-03-2026

Sagsnr.
26-004308

Sagsbehandler
Thorben Rokkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Landzonetilladelse til at opføre en garage- og værkstedsbygning på 109 m² på Krogen 4, 4160 Herlufmagle

Kære Daniel Vestbo

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 en garage- og værkstedsbygning på 109 m² til privat anvendelse knyttet til ejendommens stuehus på matr.nr. 1e, Hjulebæk By, Herlufmagle, beliggende Krogen 4, 4160 Herlufmagle.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- hvis det er nødvendigt at fælde træer, hvor der er tegn på flagermus, skal du, af hensyn til beskyttede Bilag IV-arter (flagermus), kontakte Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø med henblik på at opnå en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 29a, før du fælder træer. Alternativt skal bygningen placeres anderledes, og du må kontakte kommunen herom. Se mere nedenfor under overskriften 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 efter den 24. april 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.byggomiljoe.dk.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi det ansøgte ligger indenfor det, vi normalt giver landzonetilladelse til, og der med opførelse af garage- og værkstedsbygningen ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal 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> fredag den 27. marts 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, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

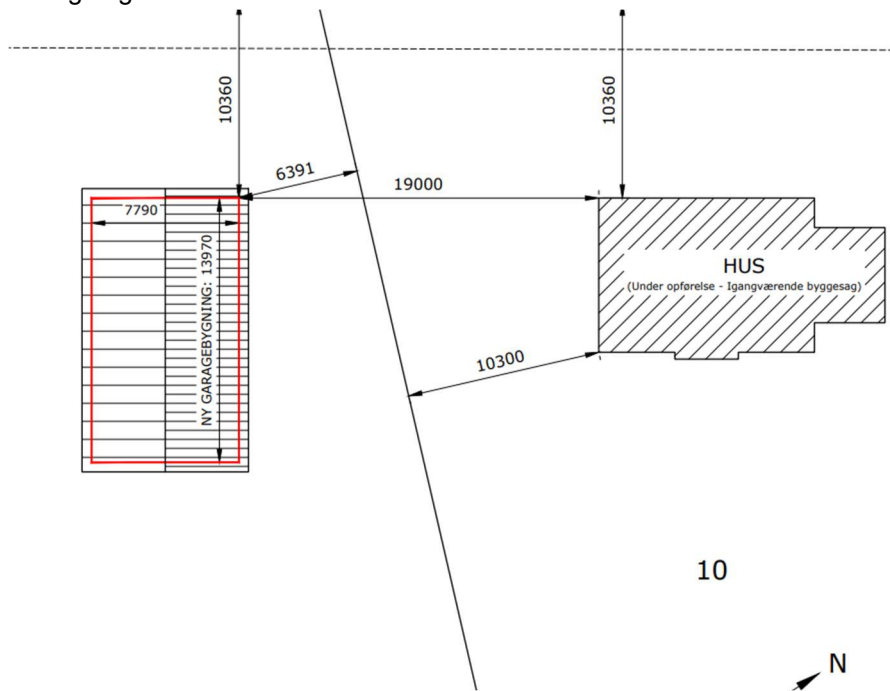
Ansøgningen

Du har på vegne af lodsejer søgt om at opføre en garage- og værkstedsbygning på samlet 109 m² til privat anvendelse knyttet til ejendommens stuehus på matr.nr. 1e, Hjulebæk By, Herlufmagle, beliggende Krogen 4, 4160 Herlufmagle. Garage- og værkstedsbygningen opføres i et plan og indeholder foruden garage- og værkstedsarealer også et toilet.

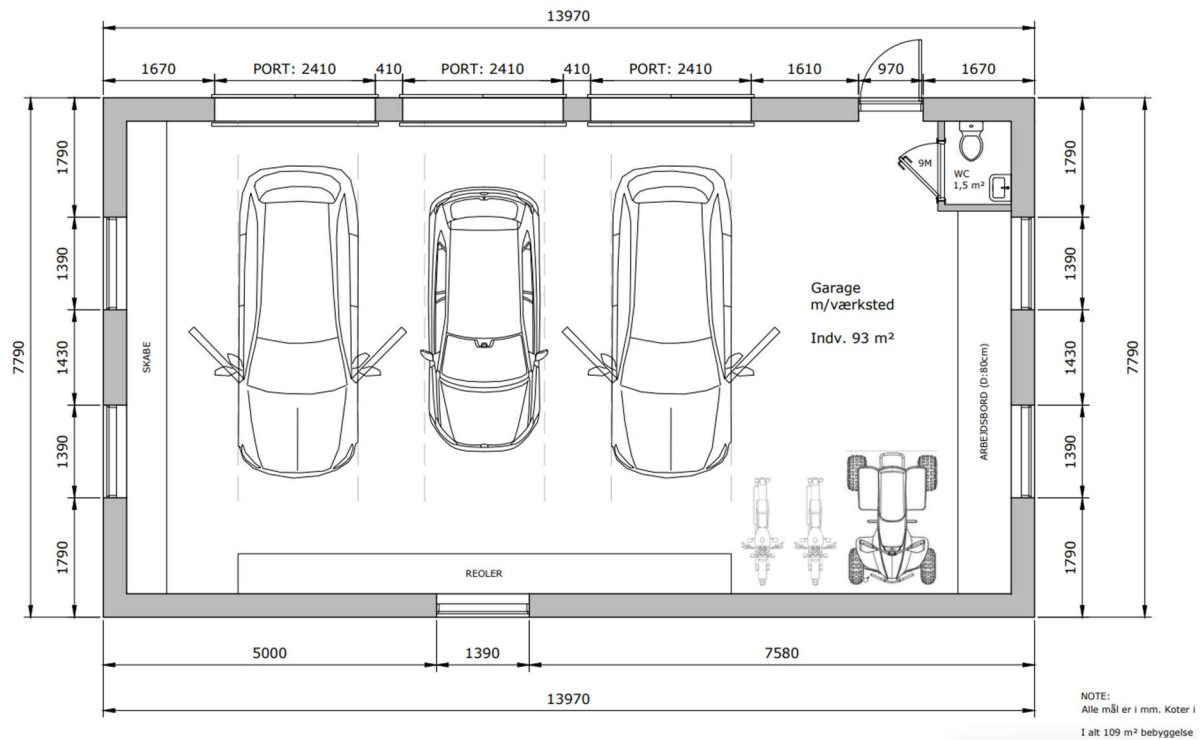
Du oplyser, at der ønskes en lade-lignende bygning, hvorfor stålspærerne opføres under 45 grader og med halvvalm. Vinduer i gavltrekant er faste og for at få et lysindkast i toppen af rummet samt skabe samme udseende som gamle ladebygninger med en halm-låge.



Nedenfor ses tegninger af garage- og værkstedsbygningen fra ansøgningen.



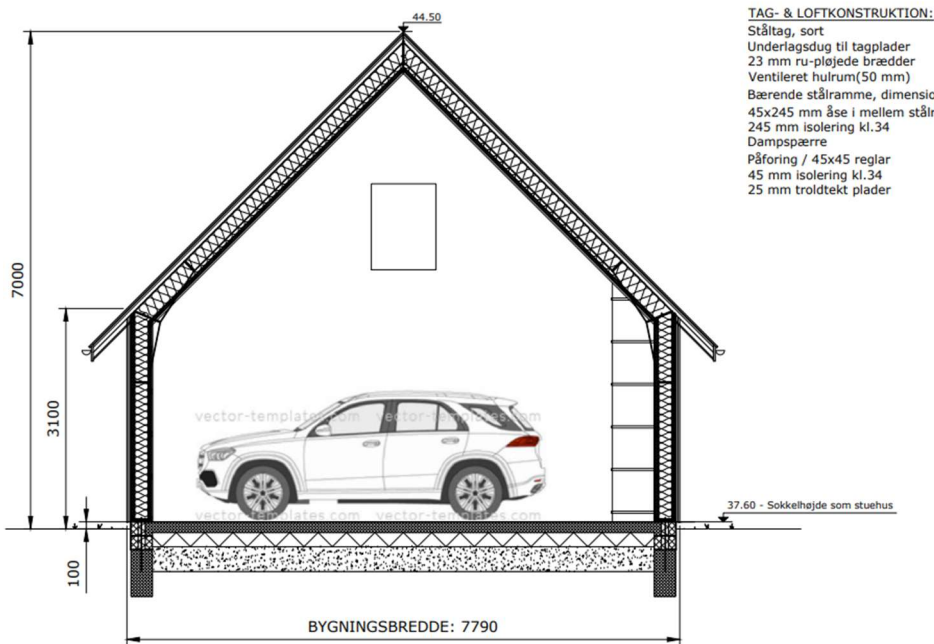
Krogen 4, 4160 Herlufmagle - Situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning fra ansøgningsmaterialet.



Tegning af facader og gavle fra ansøgningsmaterialet.



Snittegning, fra ansøgningsmaterialet.

Forudgående landzoneansøgning

Kommunen har den 28-11-2025 givet afslag på landzonetilladelse til en ansøgt garagebygning med samme placering. Det var en væsentlig anderledes sag, da bygningen var på 224 m² i 1,5 etage og ansøgt til en anvendelse som garage, værksted samt disponible arealer til jagstue og gildestue samt opbevaring.



Placering

Ejendommen Krogen 4, 4160 Herlufmagle, er en ca. 5,45 ha stor landbrugsejendom, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, og ca. 1,5 km øst for Gelsted og 4 km nord for Næstved.

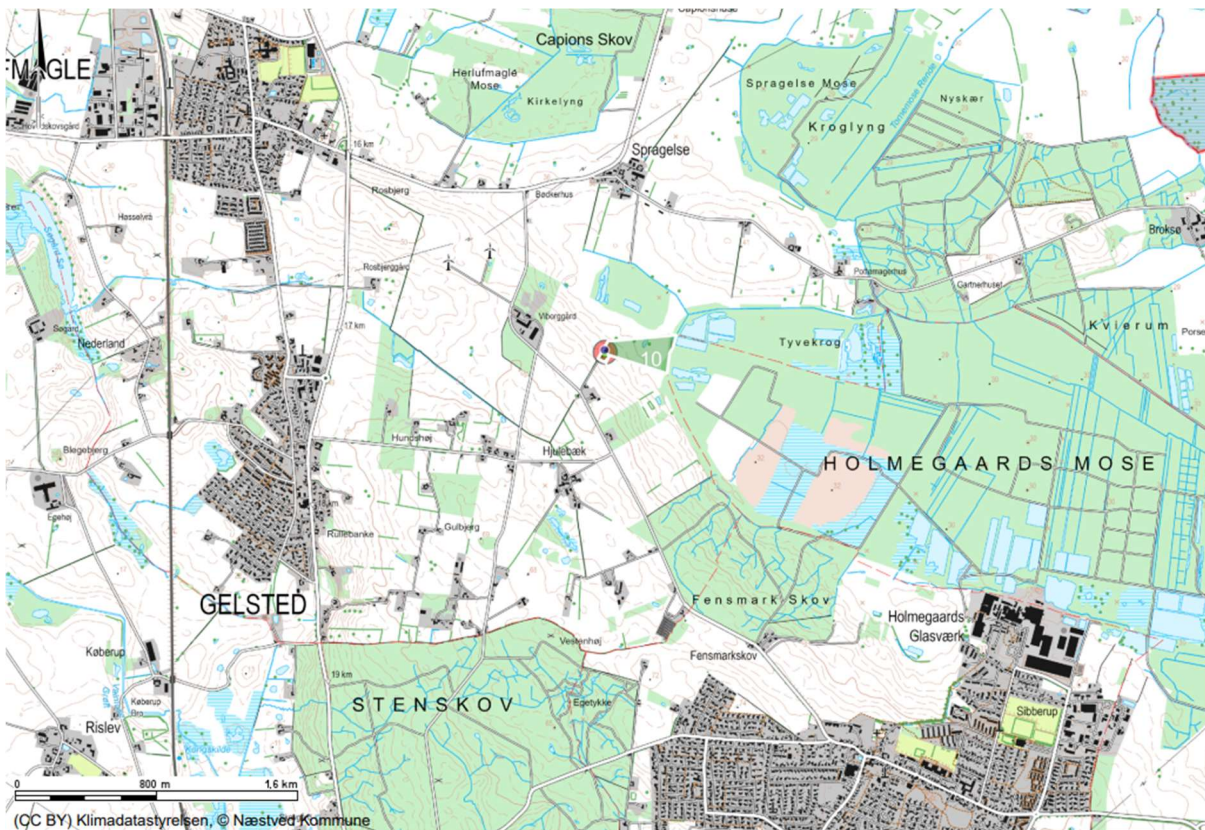
Ejendommen består af matrikel nr. 1e Hjulebæk By, Herlufmagle, på 2.085 m², hvorpå ansøgte garagebygning ønskes placeret, og matrikel nr. 10 Hjulebæk By, Herlufmagle på 52.336 m², hvorpå et nyt stuehus er under opførelse.

Det hidtidige bygningsanlæg på ejendommen er nedrevet i 2024-25. Bygningsanlægget var også tidligere fordelt på de to matrikler og på omtrent samme arealer, hvor det nye stuehus opføres og garagebygningen søges opført. Bygningen på matrikel nr. 1e var en mindre bygning på ca. 50 m².

Det nye stuehus er på 186 m² bruttoetageareal med 113 m² i grundplan. Det opføres i 1,5 etage. Ansøgte garagebygning er ansøgt placeret 19 meter fra stuehuset.

Der er ingen registrerede sekundære bygninger på ejendommen i dag, og ligeledes ingen registrerede landbrugsdriftsbygninger.

Ejendommens placering og udstrækning er vist på nedenstående topografiske kort og luftfoto:



Oversigtskort 1. Ejendommen er markeret med en rød cirkel i midten af kortudsnittet. Krogen 4, 4160 Herlufmagle ligger ca. 1,5 km øst for Gelsted og ca. 2,2 km sydvest for Fensmark. Ejendommen grænser mod øst op til Holmegaards Mose.



Plangrundlag

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 også udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Ejendommen ligger i et område med Særlige drikkevandsinteresser.

Den ansøgte garagebygning er placeret ca. 240 meter sydvest for en mindre skov, som kaster en 300 meter skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, kræver, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da vurderingen af natur- og landskabsinteresser i stedet skal varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Omtrent halvdelen af ejendommens areal er omfattet naturbeskyttelseslovens § 3 – Beskyttede naturtyper, som det fremgår af Oversigtskort 2 nedenfor. Det drejer sig om en beskyttet sø, mose og eng. Udpegningen betyder, at disse arealer ikke kan indgå i en intensiv jordbrugsmæssig udnyttelse af den relativt lille landbrugsejendom.

Kommunen vurderer, at den ansøgte garagebygning og anvendelsen af den ikke er i strid med disse udpegninger. Bl.a. fordi der har ligget et bygningsanlæg på omtrent samme sted i mange år. I forhold til skovbrynet som landskabselement og som levested for dyr- og planter, så vurderes garagebygningen ikke at påvirke disses emner, givet afstanden til skoven og placeringen med stuehuset beliggende mellem skoven og garagebygningen.



Oversigtskort 2. Ejendommen Krogen 4, 4160 Herlufmagle på luftfoto fra 2025. Nyt stuehus er under opførelse på det lyse areal til venstre i billedet. Placeringen af den ansøgte garagebygning på matriklen syd for stuehuset er markeret med lys grøn. Indtegningen er ikke målfast. Med blå skravering er markeret søer/vandhuller, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Med brun skravering er markeret mosearealer, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Med grøn skravering er markeret engarealer, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

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. 350 meter vest for Holmegaards Mose, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, som er N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Garagebygningen placeres på arealer, som i mange år har været anvendt som bebyggelses- og færdselsarealer samt have. Det er vores vurdering, at den ansøgte garagebygning og dens anvendelse ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.



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.

Kommunen har ingen oplysninger om konkrete fund af Bilag IV-arter på ejendommen, men 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.

Vurderet ud fra luftfotos er der tilsyneladende nogle få større træer, som muligvis skal fældes for at opføre garagebygningen på ansøgte placering.

Hvis der er tegn på flagermus eller hulrugende fugle i træerne, må de ikke fældes. Tegn kan være hule træer, træer med løs bark, tegn på ekskrementer eller lignende. Ekskrementer fra flagermus ligner muselort, men er løsere og glinsende, da flagermusen spiser større mængder af insekter. *Hvis det er nødvendigt at fælde træerne skal Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kontaktes med henblik på at opnå en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 29a.* Alternativt må bygningen flyttes lidt, og I må vende tilbage til os/kommunen herom.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er et vandhul på ejendommen og flere i Holmegaards Mose mod øst. På naboejendommen mod nord er flere vandhuller, og her er det vandhul, der ligger nærmest garagebygningens placering. Det vandhul ligger ca. 170 m nordøst for garagebygningen.

Givet afstanden til vandhullerne og det at projektet ønskes opført på et græsareal, der i mange år har været anvendt som bebyggelses- og færdselsarealer samt have, vurderer vi, 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. Givet det aktuelle areals hidtidige anvendelse, vurderes projektet ikke væsentligt at påvirke markfirbens levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 500 m sydvest for det nærmeste vandløb, som er Tornemoserenden (Tornemose Rende.22). Vandet her løber til Tystrup-Bavelse Søerne og via Suså til Karrebæk Fjord.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte forringer tilstanden af eller kan forhindre muligheden for at opnå miljømålet for vandløbet, søerne eller kysten.

Projektet vurderes ikke at ændre væsentligt på afledningen af overfladevandet til Tornemoserenden.

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

Projektet vurderes ikke at ændre væsentligt på nedsivningen af vandet i området og det medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse mm.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til opførelse af et udhus, garage, carport eller lignende på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse - forudsat det er til privat anvendelse, og at der dermed ikke er mere end 150 m² sekundært bygningsareal samlet set på ejendommen.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- det ansøgte er ikke i strid med det grundlæggende princip i planloven om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- det ansøgte ligger indenfor det, vi normalt giver tilladelse til efter Næstved Kommunes Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- at der med tilladelse til det ansøgte ikke vil være over 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.
- garage- og værkstedsbygningen strider ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.
- af hensyn til at projektet ikke beskadiger flagermus, som er beskyttede Bilag IV-arter, har vi sat vilkår om, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø skal kontaktes med henblik på at opnå en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 29a, hvis det er nødvendigt at fælde træer, hvor der er tegn på flagermus.

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 har nævnt i brevet:

Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

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.

Fælde træer, som huser Bilag IV-beskyttede arter som fx flagermus, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 29a.

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 til Planklagenævnet. Nævnet afgør spørgsmålet 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, at afgørelsen er meddelt, dvs. **senest den 24. april 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 efter, at afgørelsen er meddelt, 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@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk