

Grith Blaaberg Clausen
Rustkammervej 45 st.
4180 Sorø

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6005
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
12.06.2025

Sagsnr.
25-000915

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@neastved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af garage på Tybjergvej 5, 4160 Herlufmagle

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 opførelse af en ca. 76,5 m² stor garage med redskabsrum på matr.nr. 4a Orup By, Tybjerg beliggende på Tybjergvej 5, 4160 Herlufmagle.

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 11. juli 2025**, 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi garage og redskabsrum ligger i tilknytning til boligen og det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen ikke overstiger 150 m².

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 13. juni 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 Tybjergvej 5, 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.

Ansøgningen

Du har på vegne af ejer søgt om at opføre en garage på et sted, hvor der tidligere har ligget en lade, som er blevet nedrevet. Tilladelse til nedrivning af laden blev givet 9. marts 2022.

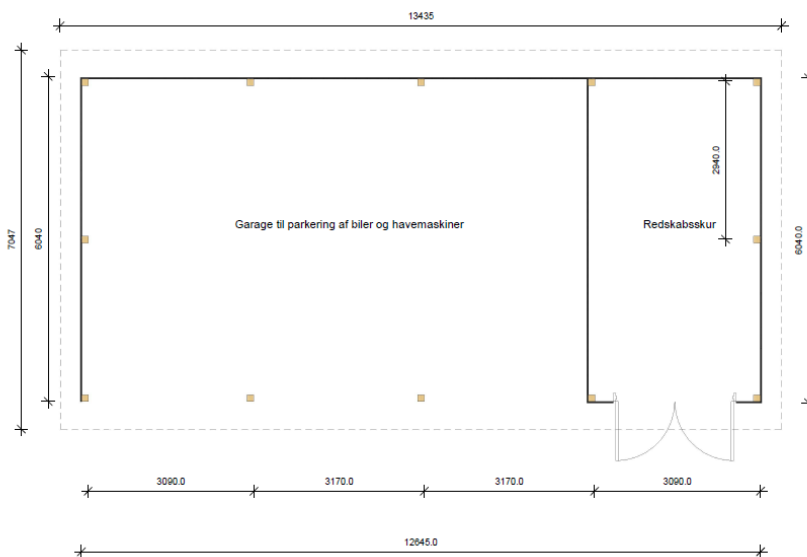
Garagen indeholder desuden et redskabsrum. Ifølge ansøgningen er garagen åben mod nord og har en grundplan på ca. 6x12,6 meter, i alt ca. 76,4 m².

Afstanden mellem garagen og de øvrige bygninger på ejendommen er over 7 meter. Garagen ligger ca. 11 meter fra skel.

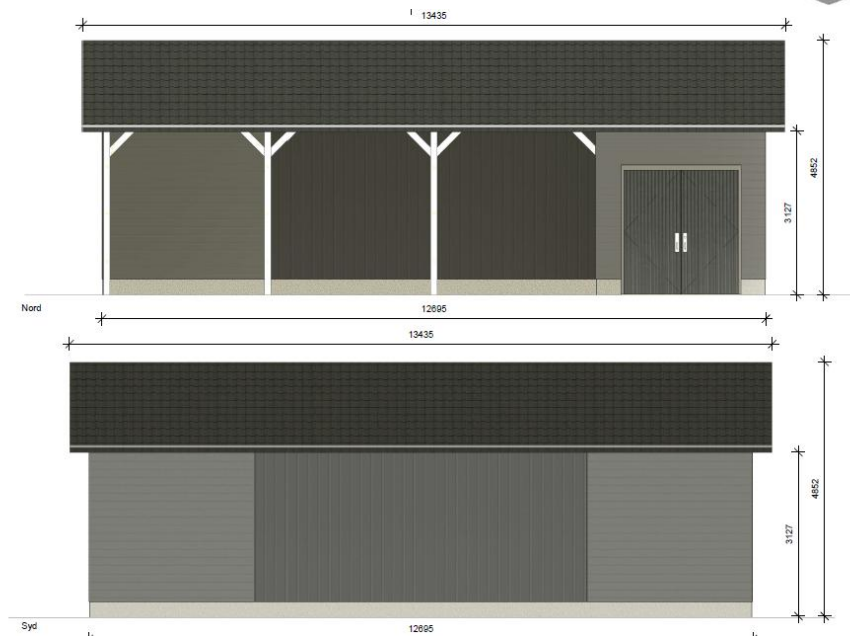
Situationsplan og tegninger af det ansøgte ses nedenfor.



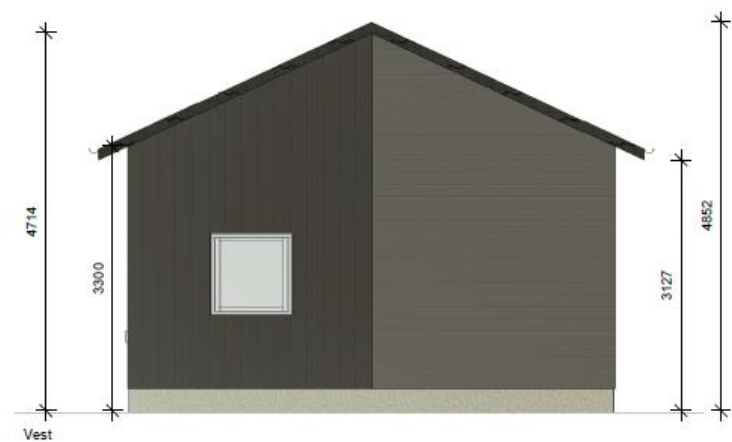
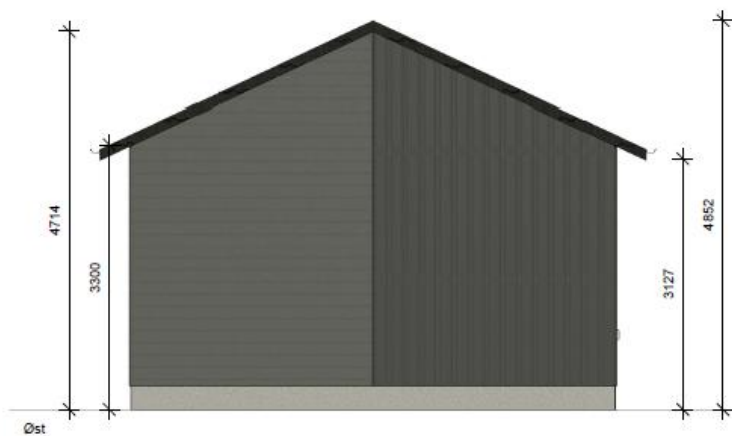
Situationsplan med indtegning af den nye garage vist med sort streg. Det integrerede redskabsskur er vist med gult. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning af bygningen, der både skal indeholde garage og redskabsrum. Fra ansøgningsmaterialet. Bemærk, at syd her er opad.



Bygningens nord- og sydfacader. Fra ansøgningsmaterialet.



Bygningens øst- og vestgavle. Fra ansøgningsmaterialet.



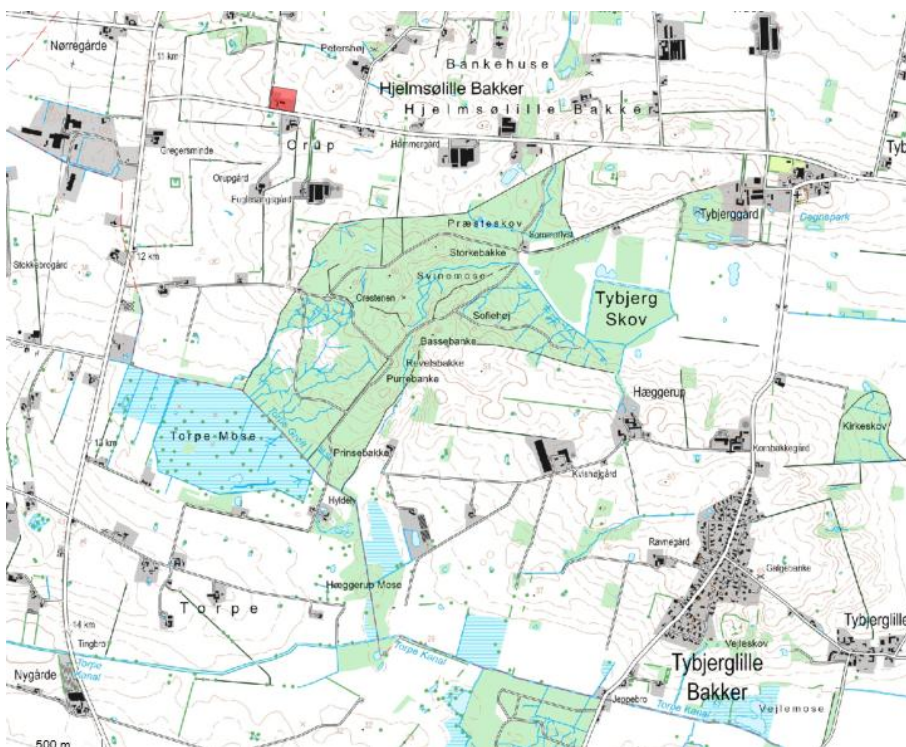
Placering

Ejendommen er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus/nedlagt landbrug på en 15.000 m² stor grund, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land.

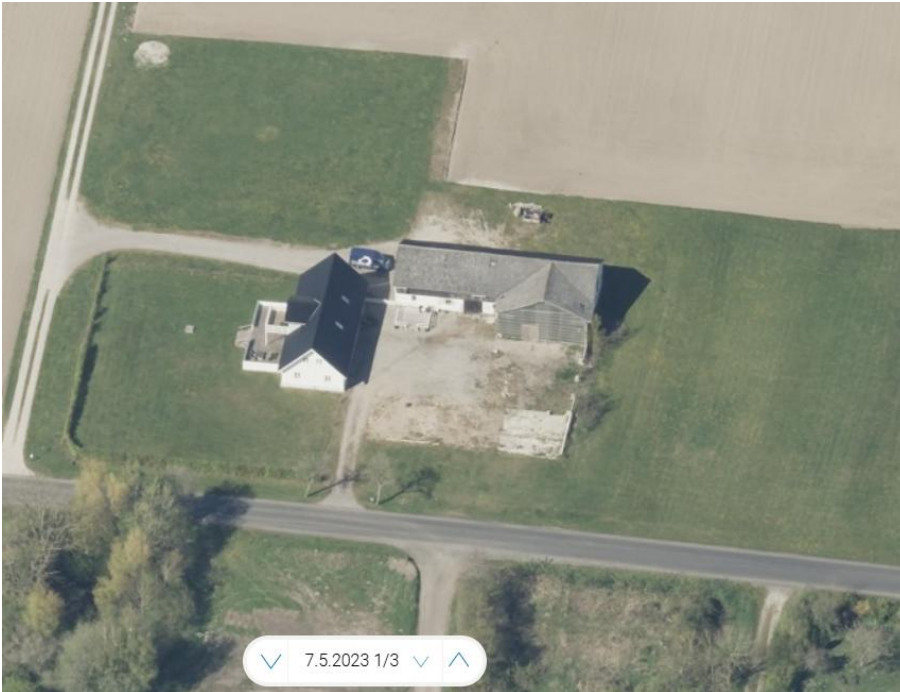
På ejendommen ligger ud over boligen også en tiloversbleven landbrugsbygning på 268 m².

Tybjergvej 5, 4160 Herlufmagle, ligger i landzone ca. 3 km nordvest for Tybjerglille Bakker og 4 km nordøst for Herlufmagle.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Tybjergvej 5, 4160 Herlufmagle ligger i landzone ca. 3 km nordvest for Tybjerglille Bakker. Ejendommen er markeret med rød figur i det øverste venstre hjørne af kortet.



Skråfoto af ejendommen Tybjergvej 5, 4160 Herlufmagle 7. maj 2023. Fra Klimadatastyrelsen.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Området betegnes i Næstved Kommunes landskabskarakterkortlægning som delområde 2b, Tyvelse Sand og Hjelmsøllille Bakker. Det karakteriseres ved et småbakket terræn og komplekst, ustrukturert og lukket landskab med mange bevoksninger og mange mindre ejendomme, især husmandssteder.

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.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da garagen opføres i tilknytning til beboelsen med en placering på samme sted som den tidligere lade, hvorved bebyggelsen på ejendommen fremstår som et sammenhængende bygningsanlæg.

Natura 2000

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

Den nye garage ligger i en afstand af ca. 4,5 km nordvest for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.



Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. afstanden 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.

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 opførelse af garagen, vurderes det, at projektet ikke har en væsentlig indvirkning på flagermus eller deres levesteder. Laden, der lå på samme sted, blev nedrevet i 2022.

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er vandhuller eller vådområder indenfor en afstand af ca. 50 meter fra ejendommen. Garagen ønskes opført på en gårdsplads, hvor der tidligere har stået en lade og er desuden omgivet af dyrkede landbrugsjorder. 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. Der er mulig forekomst af markfirben på arealet, 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.

Da garagen opføres på en gårdsplads omgivet af dyrkede landbrugsjorder, hvor der ikke er gunstige yngle- eller leveforhold for markfirben, er det vores vurdering, at markfirben ikke vil påvirkes negativt af etableringen.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af 55 meter fra det nærmeste vandhul og ca. 1,25 km fra det nærmeste vandløb, Torpe Rende.



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

Der ændres ikke væsentligt på afledningen af overfladevandet til vandhullet, der ligger på den modsatte side af Tybjergvej, eller til Torpe Rende.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelsen af garagen ikke vil forringe tilstanden af vandhullet eller vandløbet væsentligt – eller dets mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.



Ca. 55 meter sydvest for den ansøgte garage ligger et § 3 vandhul. Her vist med lys, blå skravering og markeret med sort pil. Luftfoto 2024.

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, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelsen af garagen 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 et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til et énfamiliehus og under forudsætning af, at der hermed ikke vil være mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, da det ansøgte ligger ud til en vej og erstatter en tidligere lade på samme sted. Vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Opførelse af en garage i umiddelbar tilknytning til beboelsen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Den samlede bygningsmasse vil landskabeligt fremstå som et sammenhængende bygningsanlæg på det nedlagte landbrug.
- De samlede sekundære småbygninger vil med garagen og redskabsrum ikke overstige 150 m², når tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger fraregnes, og dermed ligger det ansøgte inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Der er ikke nogen særlige landskabelige, klimamæssige eller kulturhistoriske hensyn i området, som byrådet skal varetage og som garagen med redskabsrum strider imod.
- Garagen vurderes ikke at være til gene for naboer, grundet dens placering på samme sted som en tidligere længe/lade

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 – 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 11. juli 2025.**

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

Kopi er sendt til:

Ejer

Danmarks Naturfredningsforening, dnnastved-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