

**SPIRAS**

Att.: Christian Alnor Schmidt
Ingeniør & Byggerådgiver
Niels Bohrs Vej 2
6000 Kolding

Center for Teknik og Miljø
Team Byg, BBR og
Landzone

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

Landzonetilladelse til jordudlæg og terrænregulering på Gunderslevvej 13, 4160 Herlufmagle

Dato
25-06.2026

Sagsnr.
26-006620

Sagsbehandler
Thorben Røkkjær

Direkte telefon
5588 6095

Mail
throk@naestved.dk

Kære Christian Alnor Schmidt

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 udlægge 2.790 m³ jord på et angivet 6.437 m² stort areal og terrænregulere arealet som ansøgt på matr.nr. 1a Gunderslevholm Hdg., Gunderslev beliggende Gunderslevvej 13, 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 efter den 24. 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.

Bemærk at der må ikke graves på de jordforurenede arealer under og umiddelbart omkring landbrugsdriftsbygningen BBR nr. 25, hvor der er konstateret en jordforurening (V2 - V1:370-00041) - uden forudgående godkendelse fra jordforureningsmyndigheden. Se mere under Planforhold.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi overskudsjorden fra siloprojektet kan indpasses på hosliggende arealer, som overvejende er i omdrift og uden væsentlige omkostninger for de lokale landskabelige og naturmæssige værdier mv.



Dermed begrænses indvirkning på miljøet og klimaet af overskudsjordens bortskaffelse.

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 26. 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 Gunderslevholm Gods, Gunderslevvej 13, 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.

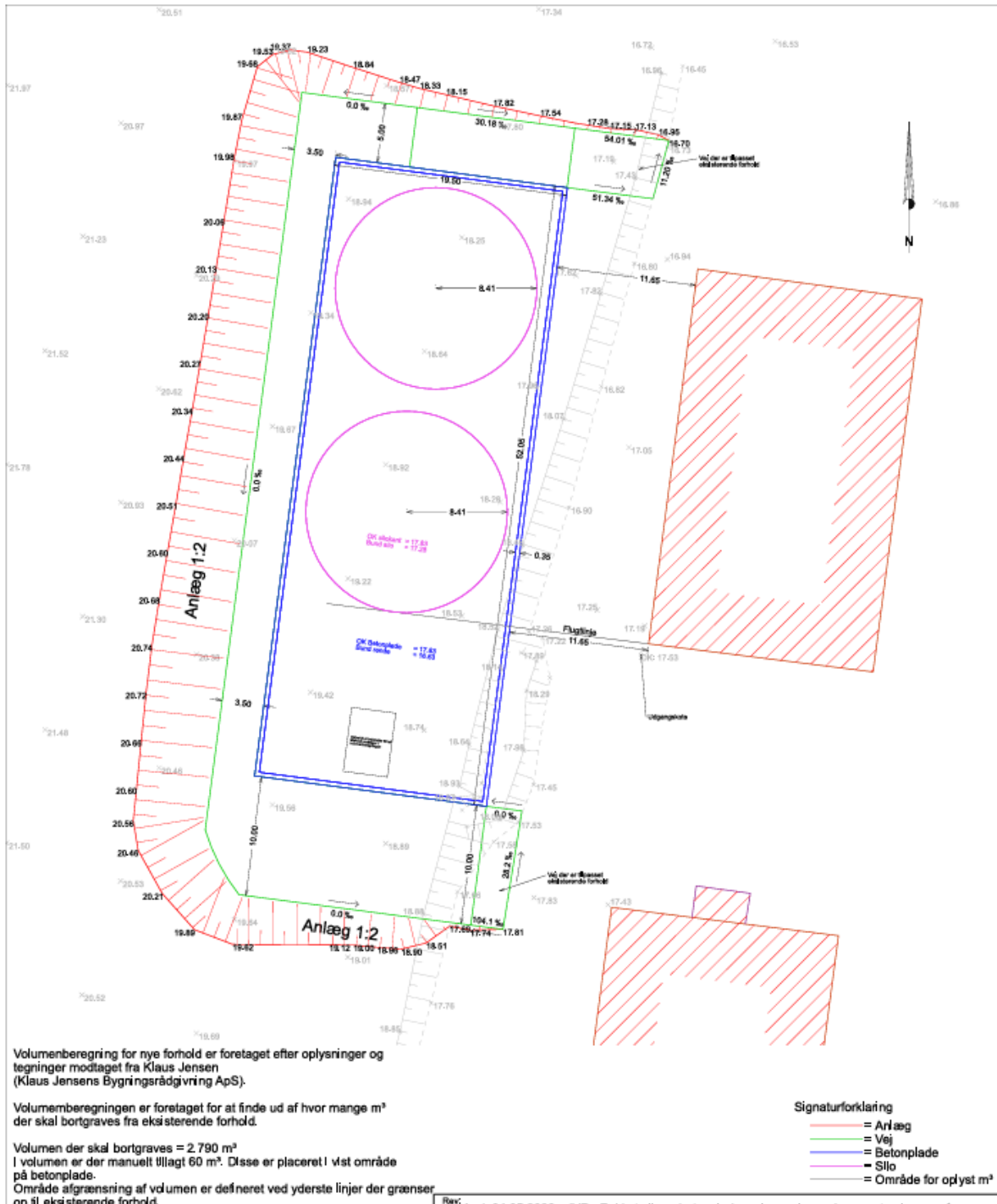
Ansøgningen

Du har på vegne af ejer af Gunderslevholm Gods, Gunderslev K/S, søgt om tilladelse til udlæg af jord og terrænregulering på ejendommen matr.nr. 1a Gunderslevholm Hdg., Gunderslev beliggende Gunderslevvej 13, 4160 Herlufmagle.

Der er søgt om udlæg af 2.790 m³ jord på et angivet 6.437 m² stort areal. Se placeringen nedenfor på "Tegning af terrænreguleringen og "... samt på "Oversigtskort 2".

Jorden graves op ca. 20 meter syd for udlægningsarealet, idet der på opgravningsarealerne skal etableres et siloanlæg med to store siloer til opbevaring af afgrøder dyrket på bedriften under Gunderslevholm Gods. Opgravningsarealet er i dag en del af jordbrugsarealer i omdrift.

Vi har vurderet, at siloanlægget er driftsmæssigt nødvendigt for bedriften, og at det placeres i tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg, hvorfor det er undtaget krav om landzonetilladelse.

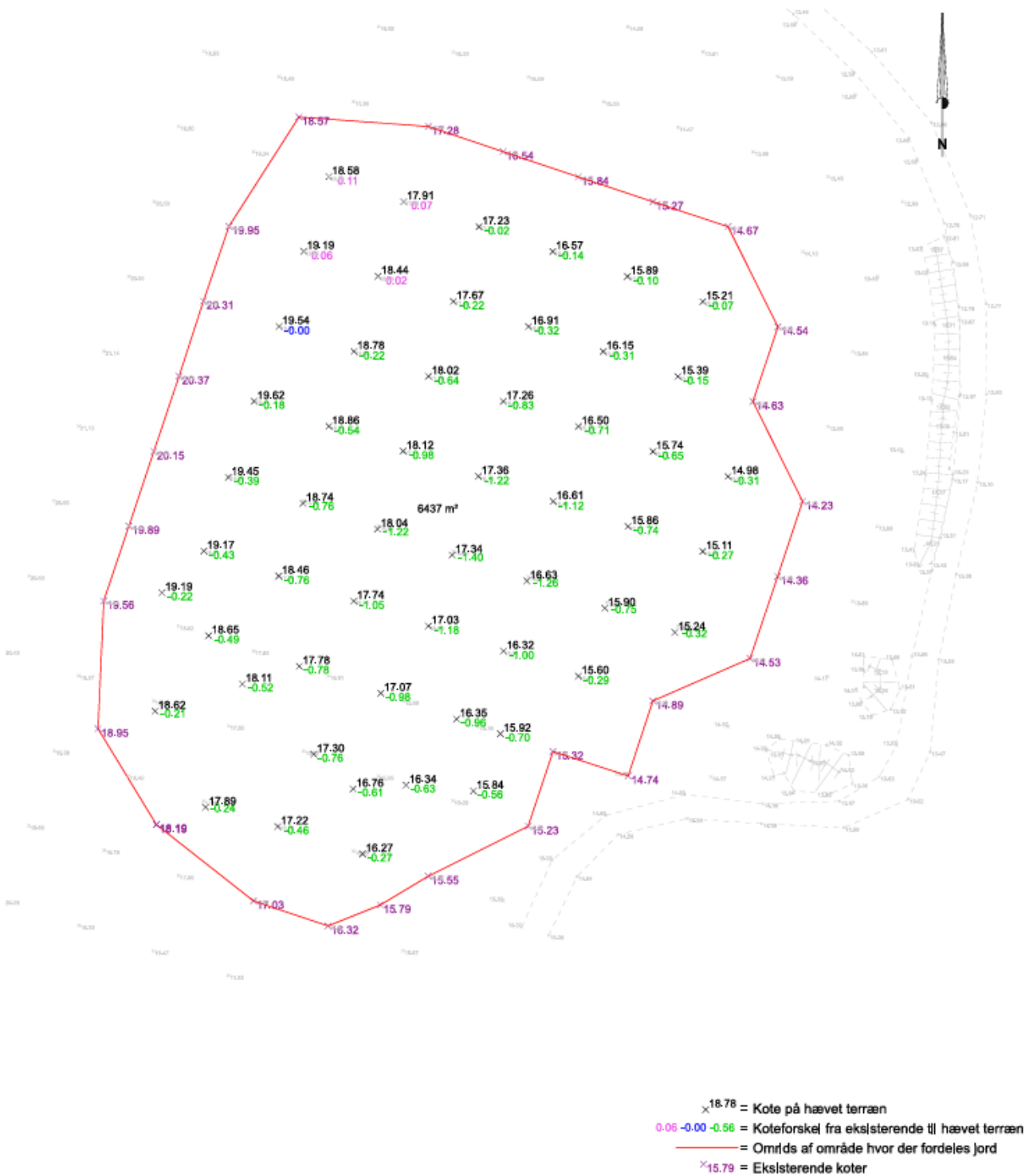


Situationsplan for siloanlægget modtaget fra ansøger. Den opgravede jord fra siloprojektet placeres på hosliggende arealer ca. 20 meter nord for siloanlægget.

Udlægning af jord og terrænregulering på landbrugsarealer, som hidtil har været dyrket, kræver ikke landzonetilladelse, i det omfang ansøger kan sandsynliggøre, at udlægget og terrænreguleringen alene vil være dyrkningsforbedrende for de pågældende arealer.



Ca. en 1/3 af udlægningsarealets østlige del har jævnfør luftfotos til nogle tider været dyrket jordbrugsmæssigt og til andre tider ikke. Den resterende del af udlægningsarealet har været i omdrift og tilsyneladende uden væsentlige problemer i det mindste i hovedparten af dette og forrige århundrede. Det taler ikke for, at jordudlægget alene vil være dyrkningsforbedrende.



Tegning af terrænreguleringen og fordeling af jorden som angivet af ansøger.



Jordudlægningsarealet falder i dag i sin helhed fra vest mod øst. Det gør det også efter projektets gennemførelse. Men terrænreguleringen udføres ikke, så jordudlægget følger det naturlige/nuværende terræn, men således at terrænet falder mere jævnt mod øst til nuværende kote. Dvs. der lægges et varieret lag jord ud over arealet. På arealer i midten af området udlægges 1,2 meter og op til 1,4 meter jord, som de tykkeste lag på området. Med jordudlægget øges terrænets hældningsprocent i gennemsnit lidt. Jordpåfyldningen sker med bløde og ikke iøjnefaldende overgange til eksisterende omgivende terræn.

Vi vurderer samlet, at det ikke er sandsynliggjort, at projektet i sin helhed vil være forbedrende af den fremtidige jordbrugsmæssige udnyttelse af arealerne, og at projektet derfor er en ændring af arealanvendelsen, som kræver landzonetilladelse.

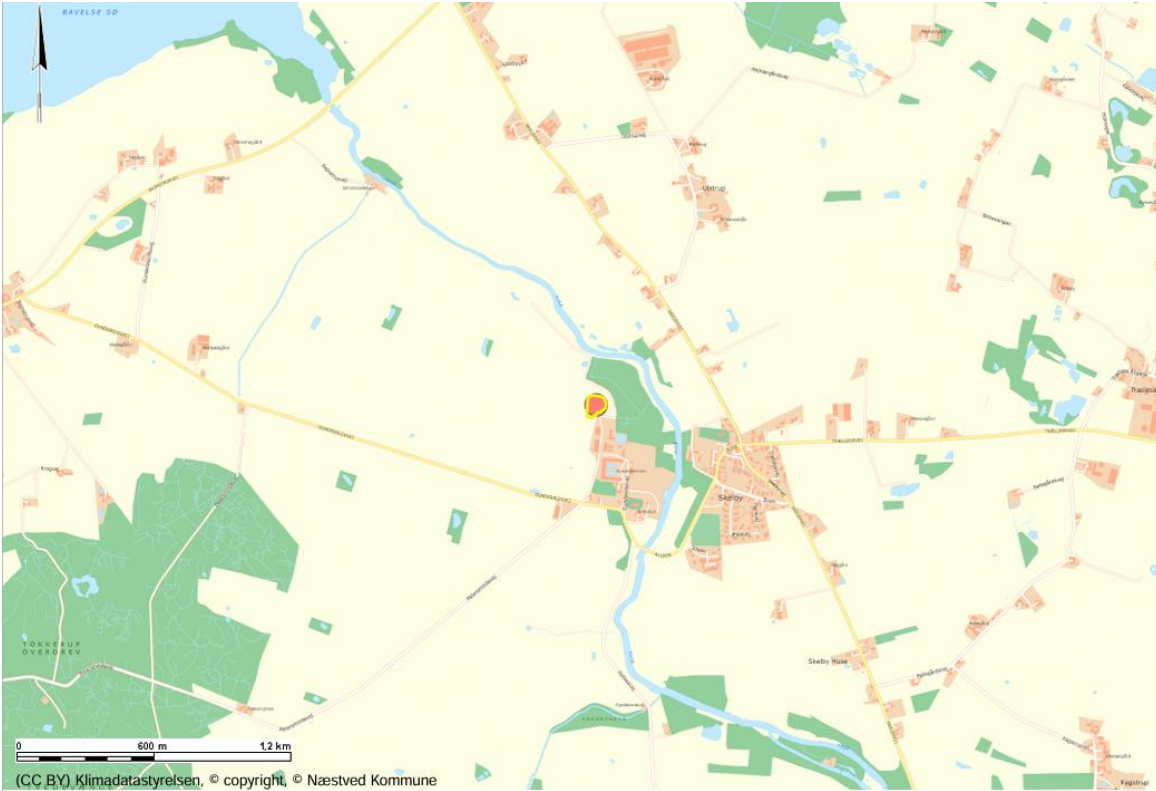
Kommunen er almindeligvis tilbageholdende med at give landzonetilladelse i forhold til jordudlæg og terrænregulering på markarealer, når ikke udlægget i sin helhed kan sandsynliggøres at ville være dyrkningsforbedrende for arealerne. Det skyldes især hensynet til at bevare det naturlige terræn og landskabsværdier, men også hensynet til den stedlige natur mv. Men kan projektet finde sted uden væsentlige omkostninger for lokaliteten, så kan det være hensigtsmæssigt, at overskudsjorden indpasses tæt på, hvor den er opstået.

Du peger på, at "placeringen af jorden på ejendommen er det mest skånsomme valg. Den overskydende jord skal derved ikke transporteres ret langt og belaster ikke nogen eksisterende jordtip. Valget vil belaste miljøet mindst muligt med CO2 og dyrkningsmuligheden af omhandlende terræn opretholdes fuldt ud."

Placering

Gunderslevholm Gods er en landbrugsejendom på ca. 500 ha beliggende i det åbne land. Det primære bygningsanlæg er beliggende på Gunderslevvej 13, 4160 Herlufmagle med godsets have og Suså umiddelbart mod øst. Landsbyen Skelby ligger på den østlige side af Suså. Næstved ligger ca. 8,3 km mod sydøst.

Det ansøgte udlægningsareals placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående skærmbillede og luffoto.



Oversigtskort 1. En rødgul markering i centrum af kortet viser, hvor jorden udlægges. Det er umiddelbart nord for bygningsanlægget på Gunderslevholm Gods, som ligger vest for Suså, og landsbyen Skelby ligger øst for Suså. Bavelse Sø ses mod NV. Næstved ligger ca. 8,3 km mod SØ.



Oversigtskort 2. Luffoto 2025.



Udlægningsarealet er indtegnet med en gul polygon. Siloanlægget er indtegnet med en grøn firkant. Indtegningerne er omtrentlige og ikke målfaste. En rød firkant omkring driftsbygning nr. 25 markerer en registreret forurening (V2). Et blå areal vest for det røde areal markerer en mistanke om en forurening (V1) på arealet. En lyseblå stiplede linje på begge sider af Suså markerer åbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven. En gul linje, der løber i skovbrynet, markerer et registreret sten- og jorddige beskyttet efter museumsloven.

Plangrundlag

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

I kommuneplanen er området, jordudlægningsarealet ligger i, udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, der kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Jordudlægningsarealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Arealerne er ikke omfattet af en grundvandskortlægning.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med ovennævnte udpegninger, idet terrænreguleringen i hovedsagen finder sted på arealer, som har været i omdrift i mange år, eller arealer som har været udlagt med græs, der jævnligt har været klippet og været oplag og færdsel på.

Umiddelbart øst for arealet, hvor der skal graves ud til siloanlægget, er der, under og lige omkring landbrugsdriftsbygningen BBR nr. 25, konstateret en jordforurening (V2 - V1:370-00041). Yderligere mod øst er et areal registreret med mistanke om en jordforurening (V1).

Kommunen vurderer ikke, at jordforureningen er i strid med ansøgte terrænregulerings- og jordudlægningsprojekt, idet opgravningsarealet i forbindelse med etablering af siloanlægget, så vidt vi kan vurdere tegningerne, ligger udenfor arealerne registreret som jordforurenede.

Bemærk at der må ikke graves på de jordforurenede arealer uden forudgående godkendelse fra jordforureningsmyndigheden.

Natura 2000

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

Det ansøgte jordudlægningsareal ligger indenfor Natura-2000-området – Fuglebeskyttelsesområde - N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Hovedparten af det areal, der udlægges jord på og terrænreguleres, er i omdrift og har været det i mange år. En mindre del af det østligste af arealet har vekslet mellem at være i omdrift eller ligget som marginaljord og været



anvendt til lidt oplag relateret til jordbruget og som færdselsareal. Det er derfor vores vurdering, at udlægning af jorden på arealerne 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 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. Et vandhul ligger ca. 100 m nord for udlægningsarealet og et andet ca. 110 m sydøst for udlægningsarealet. Udlægningsarealet er i hovedsagen markarealer i mangeårig omdrift, og den resterende del er græsareal, der jævnlige klippes og er færdsel på. 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. Markfirben foretrækker solvendte skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. Da det ansøgte etableres på markarealer i omdrift eller på hidtil klippet græsareal, vurderes projektet ikke at påvirke markfirbens levesteder.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte jordudlægsareal ligger i en afstand af ca. 170 m syd for Suså og 180 m øst for Suså, som er det tættestbeliggende beskyttede vandløb. Det tættestbeliggende vandhul, som er beskyttet efter



naturbeskyttelseslovens § 3, ligger ca. 100 nord for jordudlægningsarealet. I en afstand på ca. 110 meter mod sydøst ligger yderligere et vandhul.

Den nærmeste kyst ligger ca. 13 km mod syd ved Karrebæk Fjord.

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

Projektet vil hæve faldet lidt på de terrænregulerede arealer, og derfor kan der fremadrettet være lidt mere overfladevand, som vil løbe mod øst og ende i Suså. Men givet de arealers begrænsede størrelse og hældningsforøgelsen, og det at arealerne mellem jordudlægsarealet og Suså er bevoksede, vurderes det at være mindre mængder, som ikke vil forringe tilstanden af vandløbet, vandhullerne eller kystvandet væsentligt – eller dets mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand.

Det ansøgte ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Arealerne er ikke omfattet af en grundvandskortlægning. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Projektet ændrer ikke væsentligt på nedsivningen af vandet i området, og projektet medfører ikke væsentlig ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

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

Landzonepraksis

Planlovens landzonebestemmelser har blandt andet til formål at varetage landskabelige hensyn samt natur- og landbrugsinteresser. Der vil derfor normalt ikke kunne gives tilladelse til udlæg af jord, hvis der ikke er et anerkendt og dokumenterbart behov. Dette gælder uanset om jordudlægget har karakter af fladeudlæg, etablering af bakke og volde eller udfyldning af lavninger.

Efter Næstved Kommunes politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling kræves der således normalt ikke landzonetilladelse til:

Udlægning af jord på marker i omdrift, hvis det kan godtgøres, at det er dyrkningsforbedrende.

- a. Det skal dokumenteres, at arealet, jorden ønskes udlagt på, har været dyrkningsegnet i en årrække, men nu er vanskeligere at dyrke.
- b. Det skal dokumenteres, at jorden og mængden af jorden alene er dyrkningsforbedrende.
- c. Udlægningen må ikke foregå over længere tid end nødvendigt for at opnå dyrkningsforbedringen. Normalt bør et areal ikke udtages af omdrift i mere end en sæson.



Kommunen er almindeligvis tilbageholdende med at give landzonetilladelse i forhold til jordudlæg og terrænregulering på markarealer, når ikke udlægget i sin helhed kan sandsynliggøres at ville være dyrkningsforbedrende for arealerne. Det skyldes især hensynet til at bevare det naturlige terræn og landskabsværdier, men også hensynet til den stedlige natur mv. Men kan projektet finde sted uden væsentlige omkostninger for de lokale landskabelige og naturmæssige værdier mv., så kan det være hensigtsmæssigt, at overskudsjorden indpasses tæt på, hvor den er opstået.

Naboorientering

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

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Det er ikke sandsynliggjort, at jordudlægget og terrænreguleringen i sin helhed er dyrkningsforberedende for de pågældende arealer, og projektet kræver derfor landzonetilladelse.
- Siloanlægget er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugsbedriften, og det er placeret hensigtsmæssigt i tilknytning til eksisterende bygningsanlæg, i overensstemmelse med planlovens formål om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse, og anlægget er undtaget krav om landzonetilladelse.
- En uomgængelig konsekvens af siloanlæggets etablering er, at der bliver overskudsjord, som skal placeres andet sted.
- Ved at indpasse jorden på hosliggende arealer i forhold til oprindelsesstedet undgås, at jorden skal transporteres langt og belaste veje, naboer og en anden jordtype, og ligeledes belastes miljø og klima med langt mindre CO₂ af projektet.
- Hovedparten af det areal, der udlægges jord på og terrænreguleres, er i omdrift og har været det i mange år. En mindre del af det østligste af arealet har vekslet mellem at være i omdrift, eller det har været anvendt til oplag relateret til jordbruget og som færdselsareal. Terrænreguleringen udføres samtidig med bløde overgange til de omgivende arealer og i lagtykkelser således, at jordudlægget i vid udstrækning tager sig naturligt ud.
- Overskudsjorden, der udlægges på markarealer i omdrift, kommer fra hosliggende jordbrugsarealer, der hidtil har været i omdrift i rigtig mange år.
- Jordbrugsarealet, der terrænreguleres, vil være dyrkningsklart i efterfølgende sæson.



- Samlet vurderer vi ikke, at jordudlægget og terrænreguleringen strider imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.

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:

Bygninger, der er driftsmæssigt nødvendige for en landbrugsejendom eller -bedrift, og som placeres i tilknytning til hidtidige bygningsarealer, er undtaget krav om landzonetilladelse efter planlovens § 36 stk.1 nr. 3.

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 fredag den 24. 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

Thorben Røkkjær

Landzonesagsbehandler



Kopi er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnæstved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, næstved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, næstved@dof.dk