

William Tolstrup Arkitekter, att. Marie Kirstine Pedersen
Sct. Peders Kirkeplads 9
4700 Næstved

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
05.02.2025

Sagsnr.
25-029415

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@naestved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af garage med udhus på Sorøvej 391, 4700 Næstved

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 85 m² stor garage med udhus på matr.nr. 14f Rislev By, Rislev beliggende Sorøvej 391, 4700 Næstved.

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 9. marts 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 ansøgte ligger indenfor åbeskyttelseslinjen omkring Suså, hvorfor det ansøgte også kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Dispensation fra åbeskyttelseslinjen gives i selvstændig afgørelse.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får tilladelse, fordi garagen og udhuset 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 6. februar 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 Sorøvej 391, 4700 Næstved 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 landzonetilladelse til opførsel af en garagebygning på 85 m², hvoraf de 18 m² er udhus, samt ændret anvendelse af et udhus til orangeri på matr.nr. 14f Rislev By, Rislev beliggende på Sorøvej 391, 4700 Næstved.

Facaden på den sammenbyggede garage og udhusbygning beklædes med sortmalet listebeklædning. Døre, vinduer og porte er sortmalede og udføres af træ/alu. Taget beklædes med tagpap.

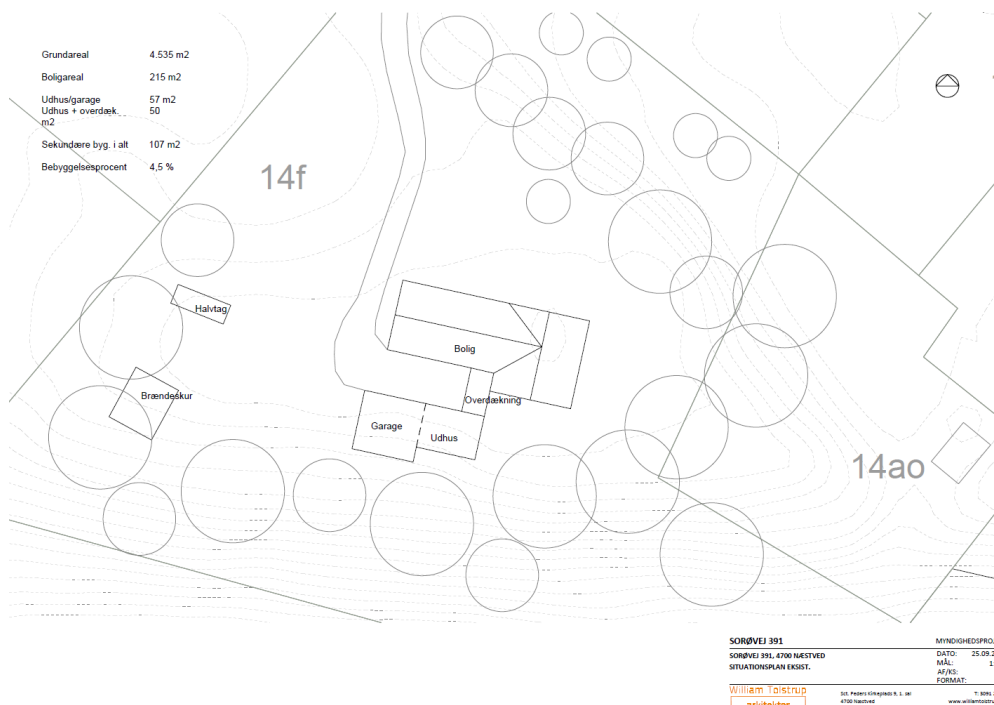
Et eksisterende udhus på 57 m² syd for boligen ombygges og ændrer anvendelse til orangeri. Den eksisterende, hvidmalede brystningsmur beholdes og der monteres glaspartier af glas på sorte alurammer på de eksisterende træspær.

Du bemærker, at området i dag er relativt tæt bebygget med flere huse samt udhuse af en vis størrelse og mener derfor at en større garagebygning ikke vil virke skæmmende.

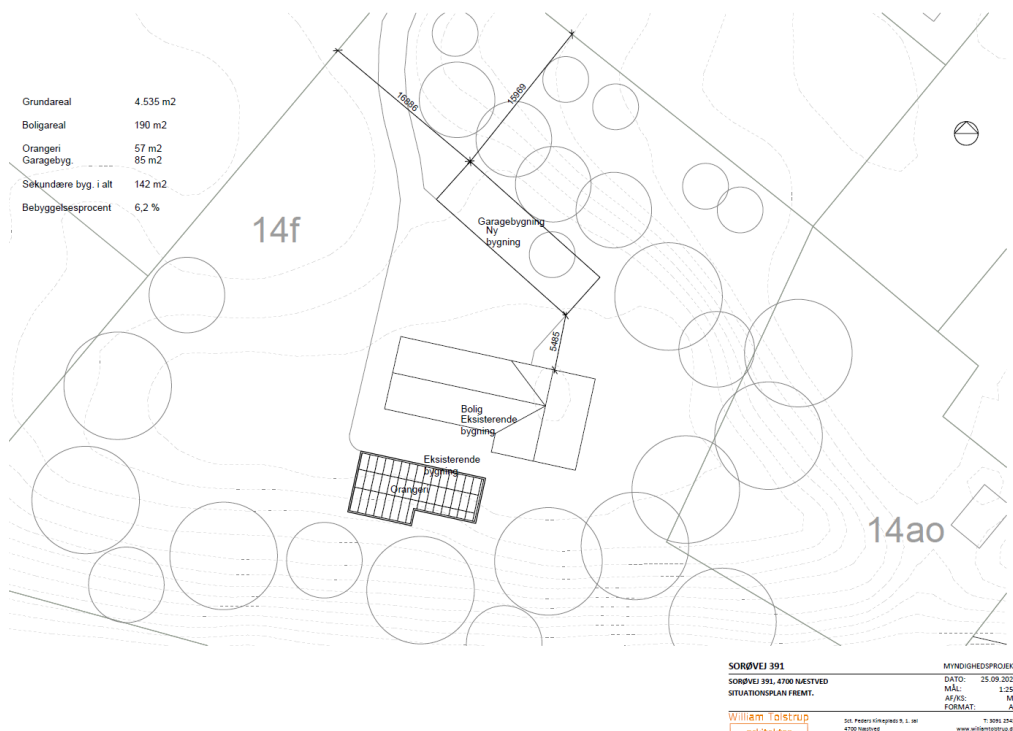
Der er på grunden i dag ca. 107 m² sekundær bebyggelse. Når garagebygningen er tilføjet samt nogle eksisterende bygninger nedrevet, vil der samlet være i alt 142 m² sekundær bebyggelse til boligen.

Næstved Kommune har vurderet, at det ombyggede udhus med fremtidig anvendelse som orangeri fremover stadig vil have karakter af sekundær bebyggelse og derfor ikke kræver landzonetilladelse.

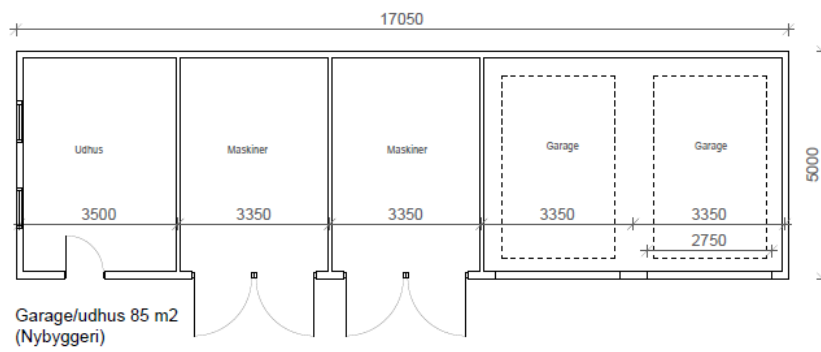
Situationsplaner af de eksisterende og fremtidige forhold samt plan- og facadetegninger fra ansøgningsmaterialet kan ses nedenfor.



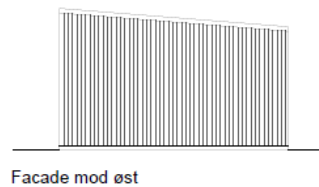
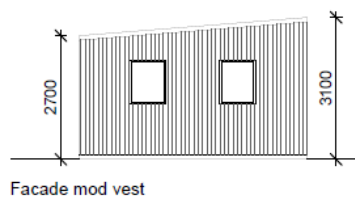
Situationsplan over de eksisterende forhold. Fra ansøgningsmaterialet.



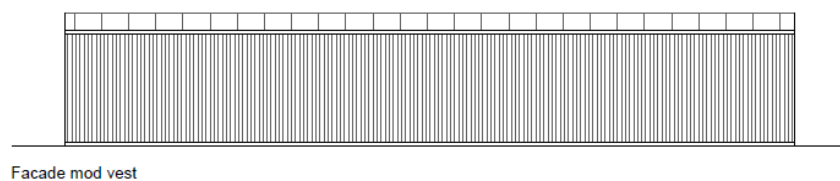
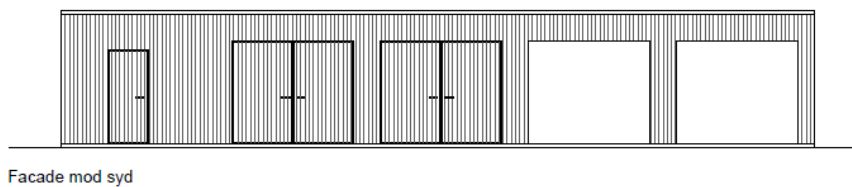
Situationsplan over de fremtidige forhold. Den nye garage med udhus opføres nord for boligen. Orangeriet ligger syd for boligen. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning af garagebygningen. Fra ansøgningsmaterialet.



Tegninger af garagens gavle mod øst og vest. Fra ansøgningsmaterialet.



Tegninger af garagens facader mod syd og nord. Fra ansøgningsmaterialet.

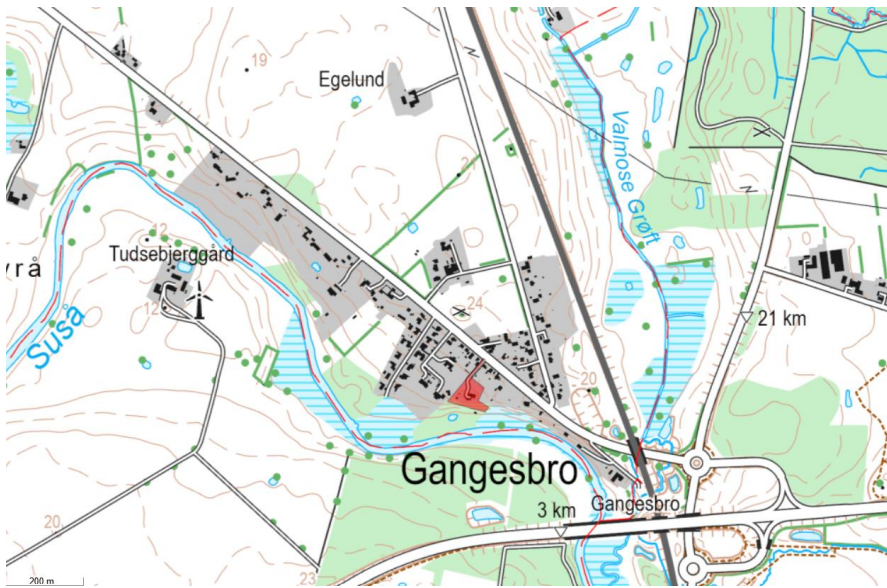


Placering

Ejendommen Sorøvej 391, 4700 Næstved er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus på en 4.535 m² stor grund, der er beliggende i landzone i landsbyen Ganges Bro.

Sorøvej 391, 4700 Næstved ligger i landzone i landsbyen Gange Bro ca. 765 meter nordvest for Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Sorøvej 391, 4700 Næstved ligger i landzone i landsbyen Ganges Bro, der ligger ca. 765 meter fra Næstved. Ejendommen er vist med rød polygon.

Plangrundlag

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

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, nr. 58, Suså. Landskabet langs Susåen har været beboet siden oldtiden. Her har været gode betingelser for jagt og fiskeri. I skovene langs åen finder man således også mange gravhøje, særligt koncentreret i Næsbyholm Storskov. Åen har spillet en betydelig rolle som transportvej, først for stenalderfolket, senere for middelalderens købmænd og i 1800-årene for pramsejladsen på Den Danneskjoldske Kanal. Kulturmiljøet er sårbart over for markante ændringer i bebyggelserne og landskabets struktur.

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 Lavbundsareal. Formålet med udpegningen er at sikre eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Lavbundsareal, der kan genoprettes. Formålet med udpegninger er at muliggøre genopretningsprojekter af lavbundsarealer med henblik på at mindske kvælstofudledningen til vandmiljøet.

Det ansøgte ligger indenfor naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje omkring Suså. Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åens værdi som landskabselement og som levested og spredningsvej for dyr og planter. Dispensation fra åbeskyttelseslinjen gives i selvstændig afgørelse.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med disse udpegninger, da garagen er placeret nord for eksisterende byggeri ligger direkte på de arealer, der er udpeget som kulturmiljø eller Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser eller lavbundsareal.

Natura 2000

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 85 meter nord for det nærmeste Natura 2000-område, N163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ligger som en samlet bebyggelse omkring beboelsen og derfor 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-plantarter, 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 garage med udhus, 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. Den nærmeste sø ligger ca. 66 meter syd for garage og udhus, der ønskes opført på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

I det aktuelle område er der mulig forekomst af markfirben, da jordbunden består af lerblandet sandjord, som er en jordbundstype markfirben foretrækker. Arten foretrækker tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning samt linjeformede terrænelementer.

Næstved Kommune har i perioden 2019-2022 fået foretaget en undersøgelse af markfirbens forekomst i kommunen. Af denne undersøgelse fremgår det, at der er en isoleret bestand som lever nær Sorøvej ved jernbanen. På nedenfor oversigtskort ses bestandens forekomst i området



Oversigtskort der med blå markering viser udbredelsen af markfirben i området. Sorøvej 391 er markeret med rød/sort prik på kortet.

Ejendommen, som garagen søges opført på, har havelignende karakter med kortklippet græs og en del høje træer. Derved er der ikke gode muligheder for at markfirben kan sole sig samt søge ly blandt lavere bevoksning. Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke markfirben negativt.



Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 66 meter fra den nærmeste sø og ca. 100 meter fra det nærmeste målsatte vandløb, Suså.

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 søen eller Suså.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at garagen ikke vil forringe tilstanden af søen eller vandløbet væsentligt – eller dettes 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 medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at opførelse af en garage med udhus 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 garage og udhus, som ligger i tilknytning til boligen, når det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen ikke overstiger 150 m².

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- opførelse af en garage med udhus i umiddelbar tilknytning til beboelsen er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- de samlede sekundære småbygninger vil med garagebygningen, når overflødige småbygninger er nedrevet, ikke overstige 150 m², og dermed ligger det ansøgte inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- den ansøgte garagebygning er placeret, så den vil stå bagved det eksisterende bygningsanlæg i forhold til Suså, og den er placeret i tilknytning til eksisterende bygningsanlæg og omgivet af



beplantning, hvorfor det ansøgte ikke har væsentlig indvirkning på de landskabelige og naturmæssige værdier, som byrådet skal varetage.

- Der er ikke indkommet bemærkninger til sagen fra naboerne.

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:

Bestemmelse om forbud mod visse ændringer inden for 150 m af visse søer og vandløb er beskrevet i naturbeskyttelseslovens §16.

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 6. marts 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



Kopi er sendt til:

Ejer af ejendommen

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