



Ansøger

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

Lovliggørende Landzonetilladelse til udhusbygning på Holmevej 4, 4700 Næstved.

Dato
21.05.2026

Sagsnr.
25-031451

Sagsbehandler
Sibothini Sithamparanathan

Direkte telefon
5588 6056

Mail
sibsit@naestved.dk

Kære ansøger

Vi skriver til dig for at meddele dig vores afgørelse på din ansøgning om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Du får lovliggørende landzonetilladelse til en tilbygning på 22 m² til eksisterende redskabsskur på 85 m² i alt en sekundær bygning på 107 m², samt til et 13 m² stort drivhus på Holmevej 4, 4700 Næstved, matr.nr: 31, Næstelsø By, Næstelsø.

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 19. Juni 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får lovliggørende tilladelse til redskabsskuret og drivhuset på den selvstændige ejendom/matrikel, fordi de to ejendomme/matrikler både fysisk og visuelt fungerer og opleves som én samlet enhed, og bygningerne ligger samlet også historisk.

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> den 22. Maj 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 Holmevej 4, 7400 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

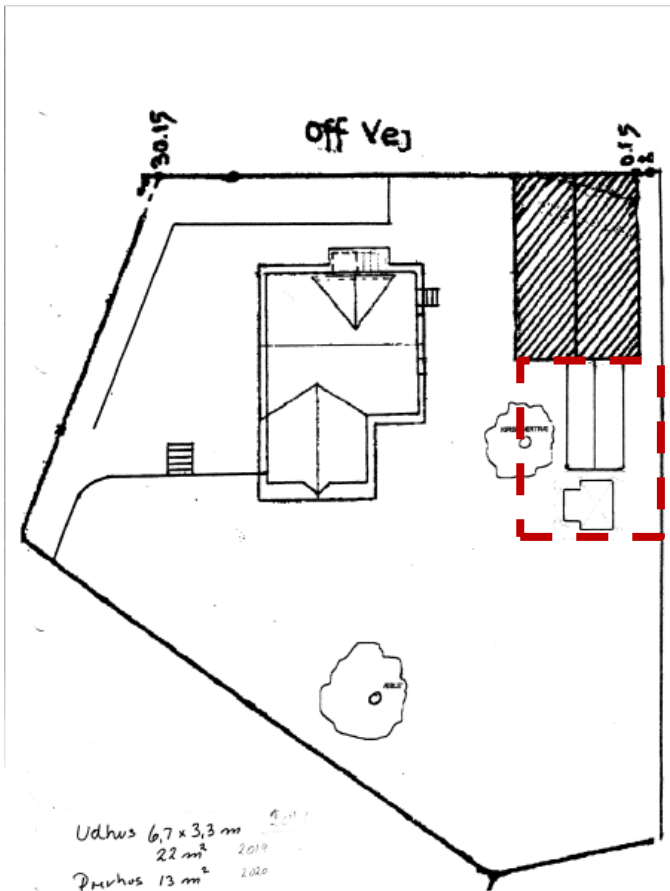
Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en tilbygning til det eksisterende redskabsskur, samt til det opførte drivhus.

Redskabsskuret er opført i træ med teglstenstag og i tilknytning til redskabsskuret er der etableret en palletank. Redskabsskuret på 22 m² er sammenbygget med det eksisterende udhus på 85 m², resulterende i en sekundær bygning på samlet 107 m². Tilbygningen er 3,5 m høj.

Glasdrivhuset er 13 m² stor og 2,5 m høj. Drivhusets fundament er støbt i cement og beklædt med en sokkel af fliser.



Tegninger og fotos fra ansøgningsmaterialet er vist nedenfor:



Figur 1: Situationsplan af ejendommen. Redskabsskuret og drivhuset er markeret med en rød stiplede boks.



Figur 2: Foto af redskabsskurets bærende hovedkonstruktion under opførelse af bygningen.



Figur 3: Foto af redskabsskurets hovedkonstruktion under opførelse af bygningen.



Figur 4: Foto af redskabsskurets hovedkonstruktion. Bygningen er 3,5 m fra sokkel til tagryg.



Figur 5: Foto af redskabsskuret med facadebeklædning.



Figur 6: Foto af drivhusets fundament under opførelse af bygningen.



Figur 7: Foto af glasdrivhuset. Drivhuset er 2,5 m højt, fra sokkel til tagryg.



Placering

Holmevej 4, 4700 Næstved består af to matrikler, som hver udgør en selvstændig ejendom. Matriklerne grænser op til hinanden. Enfamiliehuset og udhusbygningerne er placeret på hver deres matrikel, men opleves visuelt som en sammenhængende ejendom.



På ovenstående kortudsnit baseret på luftfoto fra 2025, ses midt i kortet de to matrikler, som udgør to selvstændige ejendomme. De tynde røde linjer udgør matrikelskel. Det svagt røde areal i nordvestlige del af kortet er arealet indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Adressen Holmevej 4, 4700 Næstved er tilknyttet ejendommen bestående af matr.nr. 8e Næstelsø By, Næstelsø, som jf. BBR er registreret med et ca. 156 m² stort énfamiliehus på en 854 m² stor grund, beliggende i landzonen inden for landsbyen Næstelsø.

Småbygningerne er beliggende på ejendommen bestående af matr.nr. 31 Næstelsø By, Næstelsø, der jf. BBR er registreret som en 540 m² stor grund. Redskabsskuret og drivhuset ligger henholdsvis ca. 9,5 m og ca. 11 m fra beboelsen, hvilket normalt vil betragtes som, at de sekundære bebyggelser ligger i tilknytning til boligen. Men da bolig og de sekundære bygninger ligger på hver sin selvstændige ejendom, så ligger de i princippet ikke i tilknytning til en bolig på ejendommen. Drivhuset kræver således landzonetilladelse, fordi det ikke ligger på samme ejendom, som boligen det anvendes sammen med.

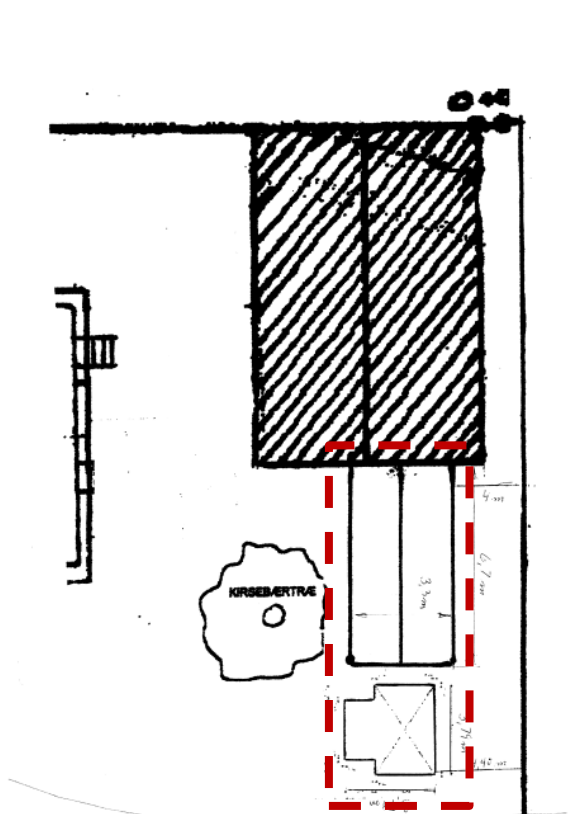
Redskabsskuret på 22 m² sammenbygges med et eksisterende udhus på 85 m², hvorved bygningen i alt bliver 107 m². Tilbygningen kræver landzonetilladelse, fordi den resulterende bygning er større end 50 m², og



også fordi bygningen ligger på en anden ejendom, end boligen det anvendes sammen med.

På ejendommen matr.nr. 31 Næstelsø By, Næstelsø er der sekundært bygningsareal på i alt 120 m² svarende til det ansøgte 107 m² og drivhuset på 13 m². På ejendommen matr.nr. 8e Næstelsø By, Næstelsø er der ikke registreret sekundært bygningsareal.

Situationsplanen af ejendommen og placeringen af bygningerne er vist nedenfor:



Figur 8: Situationsplan af udhusbygning, redskabsskuret og drivhuset. Redskabsskuret og drivhuset er markeret med en rød stiplede boks.



Holmevej 4, 4700 Næstved ligger i landzone inden for landsbyen Næstelsø og ca. 2,80 m øst fra Næstved.

Ejendommens omtrentlige placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Figur 9: Holmevej 4, 4700 Næstved ligger i landzonen, inden for landsbyen Næstelsø, og ca. 2,80 km øst fra Næstved. Ejendommen er markeret med en rød polygon ca. midt i kortbilaget.

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.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som Værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 18, Næstelsø. Den noget langstrakte landsby Næstelsø hører til blandt områdets ældste bebyggelser og ligger i det kuperede terræn lidt nord for Mogenstrup Ås. Landsbyen er sårbar overfor strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser samt i forbindelse med nybyggeri. Ejendommen inden for kulturmiljøet, i den vestlige ende af Næstelsø.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er ikke fredede, men kan rumme fredede fortidsminder. Jordarbejde kan medføre betydelige omkostninger til arkæologiske udgravninger.

På ejendommen ligger beboelsen indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18. Men de to sekundærebebyggelser som nærværende sag omhandler, ligger udenfor beskyttelseslinjen og er derfor



ikke omfattet af krav om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Beskyttelseslinjen ligger 150 m rundt om et beskyttet fortidsminde i form af en rundhøj fra oldtiden.

Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke er i strid med disse udpegninger, grundet redskabsskuret og drivhusets størrelse og placering. Det ansøgte bliver opført som sekundær bebyggelse, der ikke ændrer kulturmiljøets bevaringsværdier, og placeringen af småbygningerne ligger udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

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.

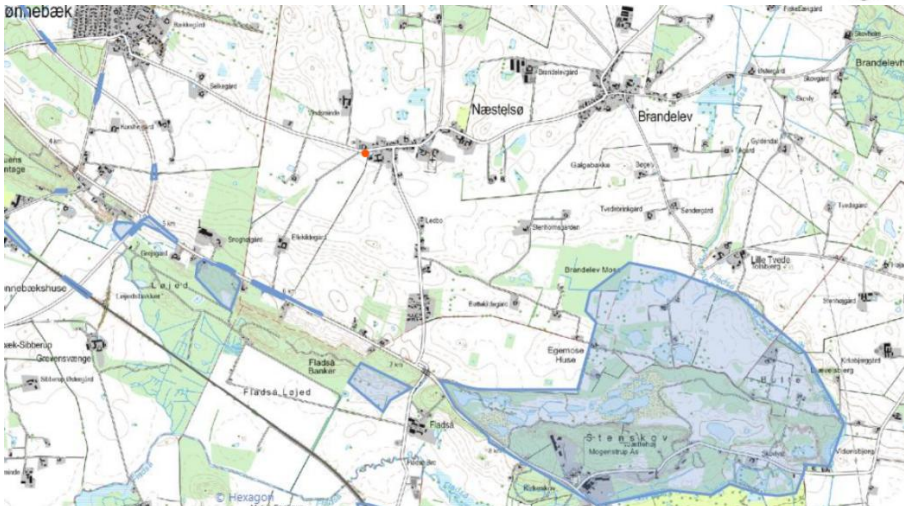
Der er i hele kommunen mulighed for forekomst af følgende beskyttede bilag IV-arter på egnede lokaliteter: flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Markfirben:

På Holmevej 4 er der mulig forekomst af markfirben, fordi der i området mellem Næstved, Mogenstrup og Rettestrup er mange forekomster, altså en metapopulation af markfirben. Markfirbens yngle- og rasteområder er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning.

Næstved Kommune har i perioden 2019-2022 fået foretaget undersøgelser af markfirben-forekomster i kommunen. Af undersøgelsen fremgår det, at der er mange forekomster af markfirben ca. 1,1 km syd for Holmevej 4, men ikke forekomster af arten i området omkring Holmevej 4. Herudover har Holmevej 4 karakter af have med større træer og uden egnede yngle- og rasteområder for markfirben.

Det er derfor vores vurdering, at opførelsen af et redskabsskur og drivhus på ejendommen ikke vil påvirke markfirbens yngle- og rasteområder negativt.



Figur 10: Blå markering angiver fund af markfirben, og orange markering angiver Holmevej 4, 4700 Næstved.

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.

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.

Padder:

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet er opført på et græsareal, der klippes jævnligt. Vi vurderer derfor, at det ansøgte, ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

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

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger henholdsvis ca. 1,3 km og ca. 1,8 km fra det nærmeste beskyttede vandløb, samt 11 m fra en beskyttet § 3 sø, der er byens gadekær.

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 vandløbene og søen.



Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløbene og søen væsentligt – eller dettes mulighed for at bevare og 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 ændres ikke væsentligt på nedsivningen af vandet og projektet medfører ikke ændret arealanvendelse, der resulterer i mere blottet jord, sprækkedannelse m.m.

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

Landzonepraksis

Udhuse, drivhuse o.l. småbygninger kan jf. PL § 36 stk. 1 nr. 8, opføres uden landzonetilladelse, hvis bygningen ikke er større end 50 m², og den placeres i tilknytning til af ejendommens bolig.

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for Landzonesagsbehandling normalt tilladelse til småbygninger (fx et drivhus) på højst 50 m² uden tilknytning til enfamiliehuset, når bygningen er placeret indenfor ejendommens have under forudsætning af der ikke er mere end 150 m² sekundært byggeri til boligen.

Næstved kommune giver normalt landzonetilladelse til at opføre en sekundær bygningen til ejendommens bolig på op til maksimalt 150 m², under forudsætning af at der dermed ikke er mere end 150 m² sekundært bygningsareal på ejendommen.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer. Det ansøgte er beliggende bag en udhusbygning og omgivet af træer og buske, der begrænser indsynet til småbygningerne. På dette grundlag har vi derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Småbygningerne opleves ikke som fritliggende bebyggelse, selvom de reelt ligger på en anden ejendom end boligen. De opleves som placeret i tilknytning til boligen på en og samme ejendommen, og de anvendes også i praksis som sekundære bebyggelser til boligen på naboejendommen.
- Redskabsskuret og drivhuset er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Redskabsskuret og drivhuset ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, bl.a. fordi der ikke er mere end 150 m² sekundær bebyggelse.
- Redskabsskuret og drivhuset strider ikke 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:

Forbud mod tilstandsændringer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen gælder efter naturbeskyttelseslovens § 18.

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. den 19. Juni 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

Sibothini Sithamparanathan

Landzonesagsbehandler

[#Find kontaktoplysninger til klageberettigede ved at klikke på dette link#](#)

Kopi er sendt til:

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