

Ansøger

**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
07.07.2025

Sagsnr.
25-003204

Sagsbehandler
Susanne Outzen

Direkte telefon
5588 6020

Mail
susout@naestved.dk

Lovliggørende landzonetilladelse til garage, drivhus og fritliggende udestue på Nyskovvej 23, 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 lovliggørelse af en 80 m² garage (bygning 4) og et 16 m² drivhus tilbygget garagen i alt en bygning på 97 m² - samt til en 16 m² fritliggende udestue med 8 m² overdækket terrasse (bygning 5) på matr.nr. 7d Hammer-Torup By, Hammer beliggende på Nyskovvej 23, 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 5. august 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 drivhusbygningen ligger i tilknytning til boligen, og udestuen ligger indenfor ejendommens afgrænsede have..

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> **tirsdag d. 8. juli 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 Nyskovvej 23, 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 søgt om lovliggørelse af en 80 m² garage og et 16 m² drivhus sammenbygget med garagen, bygning 4, samt en 16 m² fritliggende udestue med 8 m² overdækket terrasse, bygning 5, på Nyskovvej 23, 4700 Næstved.

Garagen er opført i gasbetonsten med træbeklædte gavle og tag af stålplader.

Den fritliggende udestue er opført af træ og tag beklædt med tagpap.

Du har oplyst, at garagen (bygning 4) er opført 1995-1997, med et tilbygget drivhus på sydsiden i 2024. Den fritliggende udestue er jævnfør luftfotos opført i perioden 2010-2011.

Tegninger og fotos af fra ansøgningsmaterialet fremgår af de følgende sider.



Nordsiden af garagen. Fra ansøgningsmaterialet.



Østsiden af garagen. Fra ansøgningsmaterialet.



Bygning 4 Garage med drivhus
Nyskovvej. 23

syd

535 m²
Ny Drivhus
839 g
16 m²

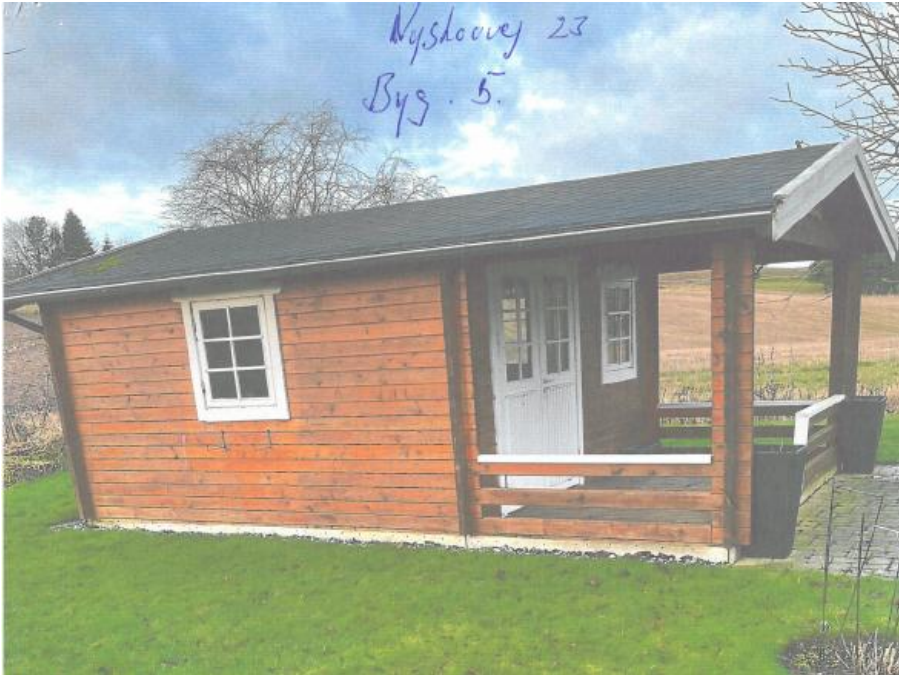
Vindue
Vindue
Vindue
Port
Port

2,7 m
3 m
Vest

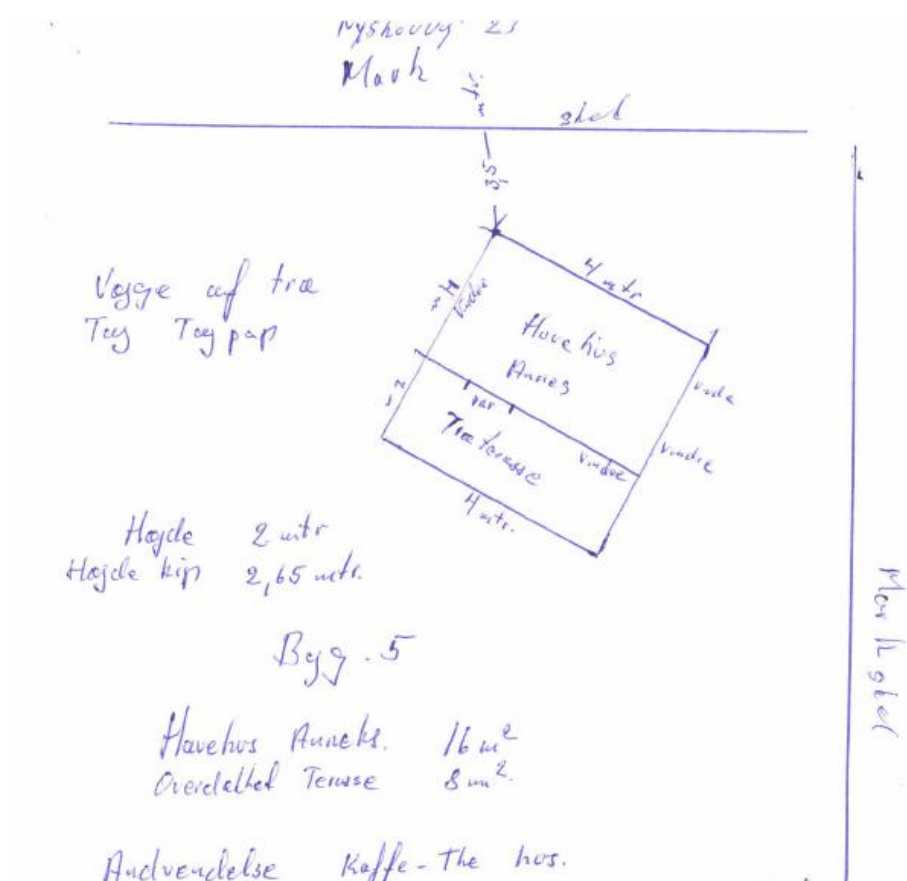
Plask. skel.

L 9 m Nord.
B 9 m
H til Tag 2,5 m
H til Kip 4,85 m

Situationsplan og opmåling af garage og drivhus. Fra ansøgningsmaterialet.



Den fritliggende udestue med overdækket terrasse set fra nordøst. Fra ansøgningsmaterialet.



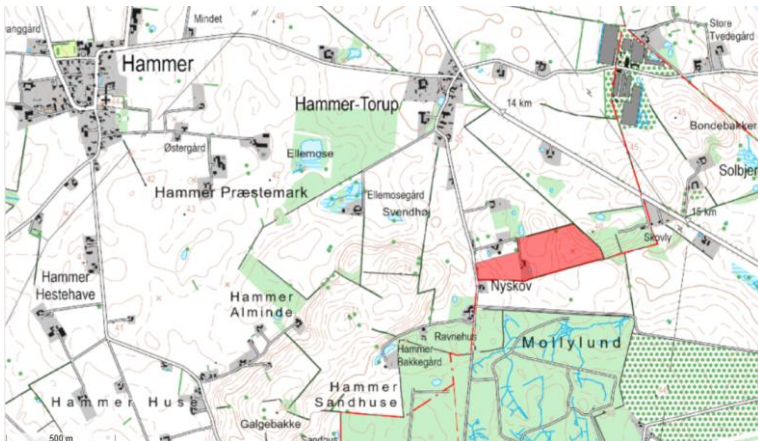
Situationsplan og opmåling af den fritliggende udestue. Fra ansøgningsmaterialet.



Placering

Ejendommen er jf. BBR registreret som en ca. 8,75 ha landbrugsejendom, der er beliggende i landzone i det åbne land, ca. 600 meter syd for landsbyen Hammer-Torup og ca. 4,5 km sydøst for Mogenstrup.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Nyskovvej 23, 4700 Næstved ligger i landzone ca. 4,5 km sydøst for Mogenstrup. Ejendommen er markeret med rødt.



Skråfoto af ejendommen 14. august 2023. Set fra nord. Garagen og drivhuset er markeret med blå cirkel, og den fritliggende udestue er markeret med rød cirkel. Fra Klimadatastyrelsen.



Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab, delområde 7d, Hammer Bakker. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Det ansøgte er placeret ca. 145-200 meter nord for skoven Mollylund, der er omfattet af 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 varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Kommunen vurderer, at det garagen, drivhuset den fritliggende udestue ikke er i strid med disse udpegninger, da de ligger indenfor den afgrænsede have.

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. 5,2 km øst for det nærmeste Natura 2000-område, N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt grundet projektets karakter, placering og afstand.

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 garagen og den fritliggende udestue, 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. Der er en sø på ejendommen omgivet af klippet græsareal og mark i omdrift. Vi vurderer derfor, at garagen og den fritliggende udestue ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Vi vurderer, at garagen, drivhuset og den fritliggende udestue ikke vil have væsentlig påvirkning på de nævnte bilag IV-arter.

Overfladevand og grundvandsforekomster

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 4,3 km sydvest for den nærmeste målsatte sø, Snerere Sø.

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

Det ansøgte har ikke ændret væsentligt på afledningen af overfladevandet fra ejendommen.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet ikke vil forringe tilstanden af søen 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.

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

Landzonepraksis

Ifølge planlovens § 36 stk. 1, nr. 8, er udhuse og lignende småbygninger på mindre end 50 m² undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til énfamiliehuse eller sommerhuse.

Småbygninger, der ikke opføres i umiddelbar tilknytning til beboelse, er ikke omfattet af denne undtagelsesbestemmelse og vil derfor kræve landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Næstved Kommune giver jf. vores politisk vedtagne Administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt tilladelse til:

- Opførelse af udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m², i tilknytning til enfamiliehuse.
- Opførelse af udhus, garage eller carport på op til 50 m² indenfor ejendommens have uden tilknytning til énfamiliehuset eller sommerhuset.



Næstved Kommune giver normalt ikke tilladelse til:

- Opførelse af udhuse, garage eller lignende, hvis det samlede areal af den type bygninger på ejendommen, kommer til at overstige 150 m².

Naboorientering

Vi har ikke modtaget bemærkninger under den afholdte naboorientering.

Vores vurdering

Sekundært bygningsareal på ejendommen:

BBR nr. 1. Stuehuset er jævnfør BBR sammenbygget med 79 m² sekundært bygningsareal, garage.

BBR nr. 3. Det er et udhus jævnfør BBR på 44 m².

BBR nr. 4. Det er ansøgte garage på 80 m² samt ansøgte drivhus på 16 m² samlet en bygning på 96 m² sekundært bygningsareal.

BBR nr. 5. Det ansøgte udestue på 16 m² samt overdækning på 8 m² i alt en bygning på samlet 24 m² sekundært bygningsareal.

Garagen på 79 m² er under samme tag som stuehuset, og garagen fremstår som en integreret del af boligens samlede bruttoetageareal. De øvrige sekundære bygningsarealer til boligen på ejendommen udgør samlet 164 m².

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Hvis udestuen inkl. overdækning var placeret i tilknytning til boligen, så kunne den opføres uden krav om landzonetilladelse. Samtidig giver vi normalt landzonetilladelse til en fritliggende udestue/havepavillon, hvis den er placeret indenfor en til boligen afgrænset have. I dette tilfælde er udestuen placeret indenfor en til boligen afgrænset have og bagved beplantning i skellene – samlet set uden væsentlig indvirkning på de stedlige landskabelige værdier.
- Drivhuset er ikke fritliggende, ellers kan det samme siges om drivhuset som ovenfor med udestuen, hvorfor disse, samt garagen, i dette tilfælde lovliggøres medfølgende et sekundært bygningsareal på 164 m².
- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse.
- Det ansøgte strider ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, 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 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.

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 Nævneshuset: 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 5. august 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:

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk



Friluftsrådet, lokalraad@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk