



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 sammenbygget bådhus og læskur på Tystemosevej 2, 4700 Næstved

Dato
26.06.2026

Sagsnr.
25-036040

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 et sammenbygget 45 m² stort bådhus og 36 m² stort læskur, i alt 81 m² på Tystemosevej 2, 4700 Næstved, matr.nr: 1g Gunderslevholm Hgd., Gunderslev.

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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Du får lovliggørende landzonetilladelse til bådhuset og læskuret, fordi de er sammenbyggede og opleves de som én bygningsenhed. Det samlede sekundære bygningsareal på ejendommen er ikke større end 150 m², og bygningsenheden placeres i tilknytning til ejendommens bolig.

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 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 Tystemosevej 2, 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

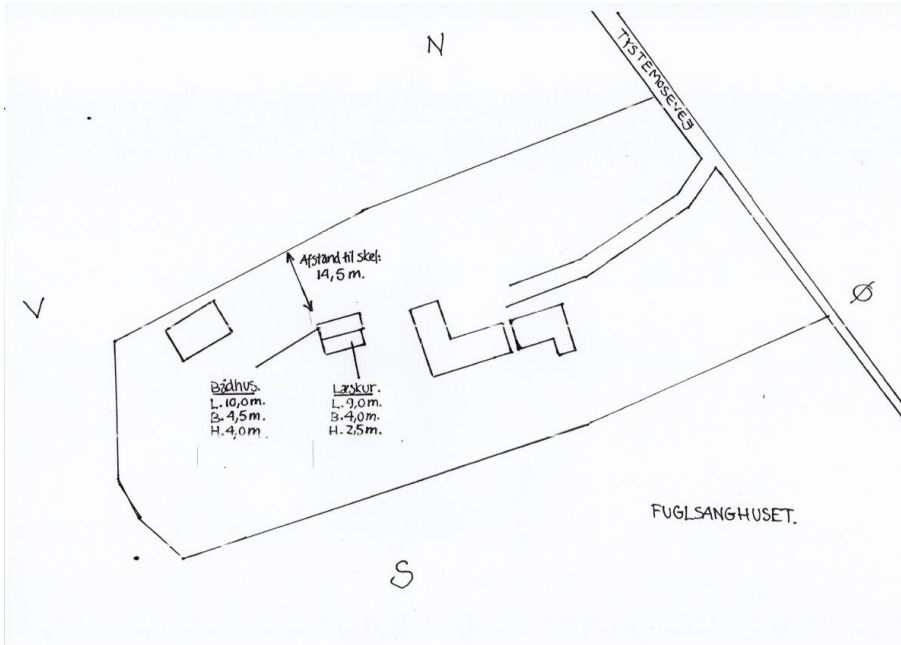
Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til sammenbygning af et læskur og bådhus.

Læskuret er opført i træ og er 9 m lang, 4 m bred og 2,3 m høj, i alt 36 m². Taget er beklædt med grå stålplader, og bygningen har et tagudhæng på 1 m, der måles som 2,5 m højt fra udhænget. Bygningen er åben mod sydøst, mens de tre sider er lukket. Da læskuret blev opført i 2017, var bygningen tiltænkt hestehold, men den anvendes nu til opbevaring.

Bådhuset er opført i træ samt er 10 m langt og 4,5 m bredt, i alt 45 m². Bygningen er henholdsvis 3,2 m høj fra tagudhænget, og 4 m høj fra tagryggen. Bådhuset har karakter af en overdækning med tre åbne sider og deler væg med læskuret nordøstvendte side.

Det bemærkes i ansøgningsmaterialet, at bådhuset blev sammenbygget med læskuret, da bådhuset blev opført i 2024. Det har resulteret i en samlet bygningsenhed på 81 m².

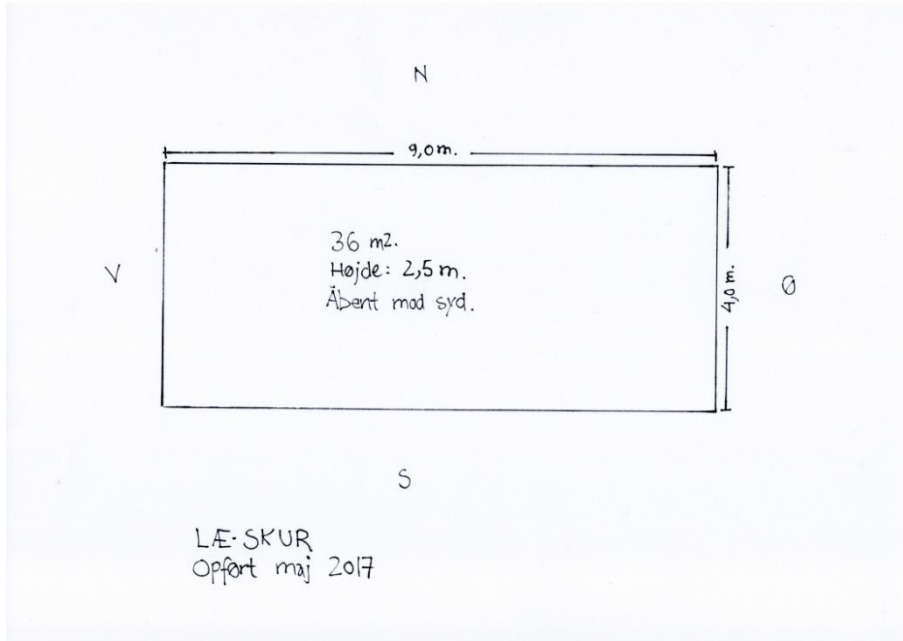
Placeringen af de eksisterende bygninger og herunder det ansøgte, er vist med skråfotos nedenfor:



Situationsplan over ejendommen, samt placering af bådhus og læskur fremhævet, samt dets afstand til matrikelskel. Fra ansøgningsmaterialet.



Tegning af læskuret. Fra ansøgningsmaterialet.



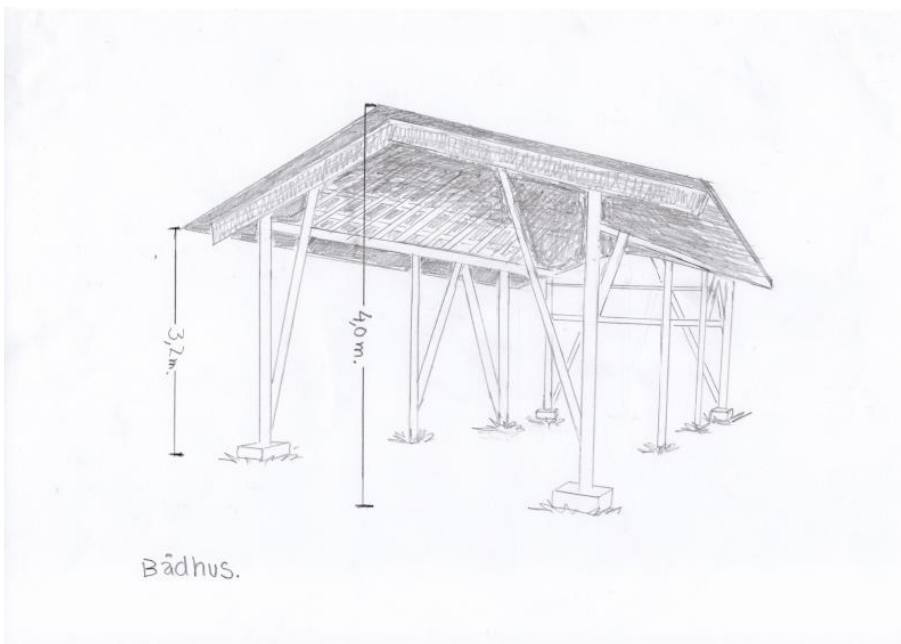
Plantegning af læskuret. Fra ansøgningsmaterialet



Foto af læskuret set fra sydøst. Fra ansøgningsmaterialet.



Plantegning af bådhuset. Fra ansøgningsmaterialet.



Tegning af bådhuset. Fra ansøgningsmaterialet.



Foto af bådhuset set fra nordøst. Fra ansøgningsmaterialet.



Foto af læskuret set fra nordvest. Fra ansøgningsmaterialet.



Bådhuset og læskuret ligger indenfor den afgrænsede have, der er afgrænset af afskærmende beplantning. Bådhuset og læskuret er markeret med en gul pil. Fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Ejendommen er jf. BBR registreret som et fritliggende énfamiliehus på en ca. 4,28 ha stor grund, der er beliggende i landzone, i det åbne land.

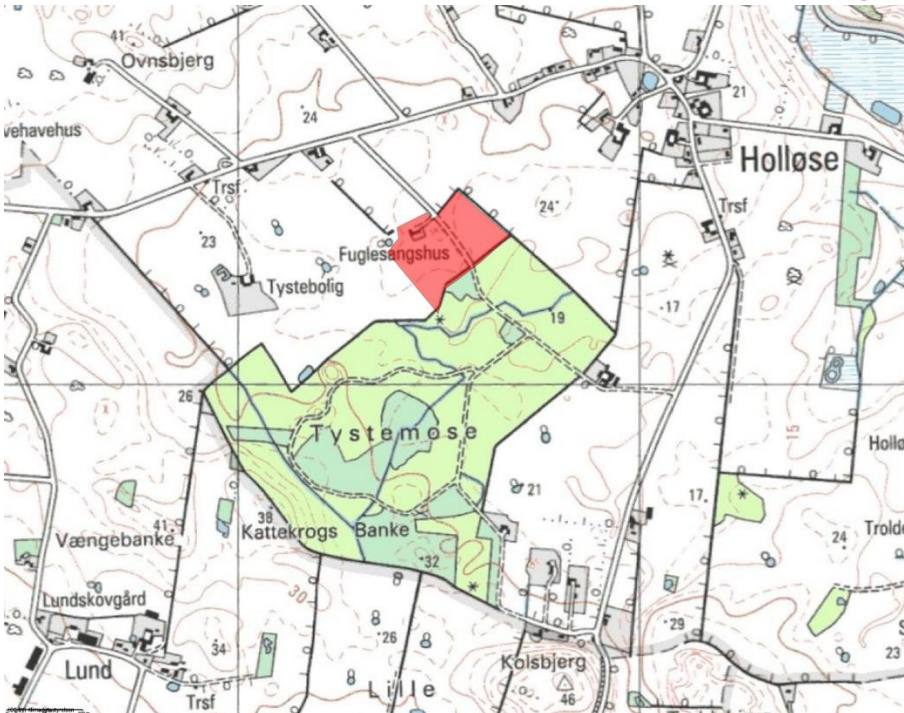
Ejendommen har en historik for at være anvendt til heste-og fårehold, og eftersom ridebanen på ejendommen er nedlagt og groet til, har dyrehold ikke betydning for læskurets anvendelse, bortset fra opbevaring.

Bådhuset og læskuret ligger henholdsvis ca. 10 m og ca. 12 m fra matrikelskel. Bygningerne ligger ca. 14,5 m fra beboelsen. Da bådhuset er sammenbygget med læskuret, opleves de som en samlet bygningsenhed.

Ifølge BBR er der i øvrigt to landbrugsbygninger (2 og 3) og en tiloversbleven landbrugsbygning (5) på ejendommen.

Tystemosevej 2, 4700 Næstved ligger i landzone ca. 365 m fra Holløse og ca. 6,3 km fra Næstved.

Ejendommens placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort:



Figur 14: Typografisk kort af ejendommen og nærliggende byer og omgivelser.

Plangrundlag

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

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Større sammenhængende landskab. Formålet med udpegningen er at sikre sammenhæng i landskaberne, bl.a. ved at friholde landskaberne for større tekniske anlæg.

Det ansøgte er placeret ca. 155 meter nord for Tystemose Skov 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.

På ejendommen er der beskyttede sten- og jorddiger. Digerne er beskyttede, fordi de har kulturhistorisk, biologisk og landskabelig værdi. Digerne må således ikke fjernes, gennembrydes eller beskadiges på nogen måde. Kommunerne kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra beskyttelsen.

Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke er i strid med disse udpegninger grundet den afgrænsede have med afskærmende beplantning og udhusets størrelse og placering i tilknytning til bebyggelsen.



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:

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.

Padde:

Stor vandsalamander, springfrø og spidssnudet frø er alle tilknyttet vandhuller eller våde områder. Der er ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet 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 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 et 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 ligger i en afstand af ca. 38 m fra den nærmeste § 3 beskyttede sø og ca. 270 m fra det nærmeste målsatte vandløb, Nedre 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 Nedre Suså.



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

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at bådhuset og læskuret 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 udhuse, 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:

- Læskuret anvendes til opbevaring, der oprindeligt blev anvendt i forbindelse med dyrehold som en sekundær bebyggelse.
- Bådehus og læskur i tilknytning til beboelsen og den øvrige bebyggelse på ejendommen og er dermed i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Det samlede sekundære bygningsareal vil ikke overstige 150 m², og ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling,
- Bådhuset og læskuret 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:

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 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

Sibothini Sithamparanathan
Landzonesagsbehandler



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