

Til 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

Dato
17.08.2026

Sagsnr.
26-014499

Sagsbehandler
Victoria Oline Skovbo Carlsen

Direkte telefon
5588 6079

Mail
viosca@naestved.dk

Landzonetilladelse til hus med 35° taghældning inden for lokalplanlagt område på Hulebækken 2, Toksværd, 4684 Holmegaard

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 étplans hus med 35° taghældning inden for lokalplanlagt område på matr. nr. 6am Toksværd By, Toksværd beliggende på adressen Hulebækken 2, 4684 Holmegaard.

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 **15. september 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.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

Det ansøgte er beliggende inden for lokalplan T.37.1, der blandt andet regulerer, at huse skal opføres med en taghældning på min. 45°, medmindre der foreligger særlige hensyn, hvorved der kan gives dispensation. Byplan har d. 13-05-2026 meddelt dispensation til en taghældning på 35°.

Landzonetilladelsen gives på baggrund af, at der allerede foreligger en dispensation fra lokalplan T.37.1. Vi vurderer, at ændringen i taghældning ikke har væsentlig betydning for områdets visuelle sammenhæng.



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> d. 18. august 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

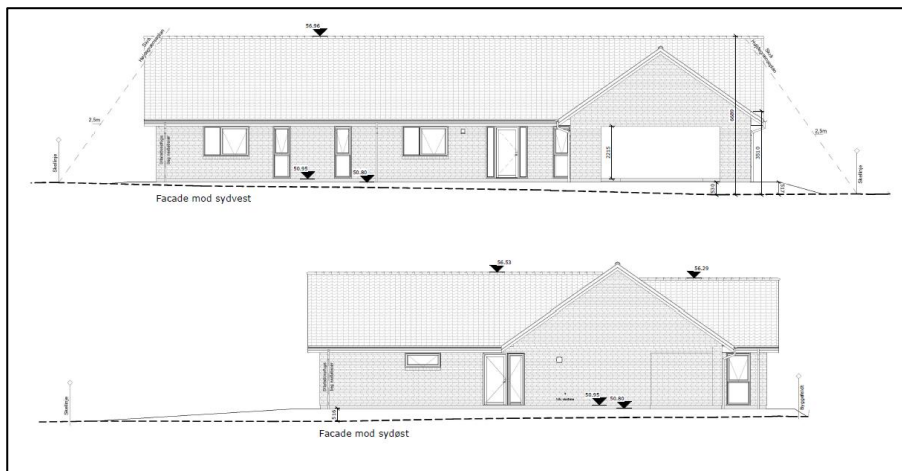
Ejendommen Hulebækken 2, 4684 Holmegaard er omfattet af Lokalplan nr. T.37.1. for jordbrugspareller i Toksværd. Lokalplanen angiver, at området forbliver landzone. Det ansøgte ligger dermed i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

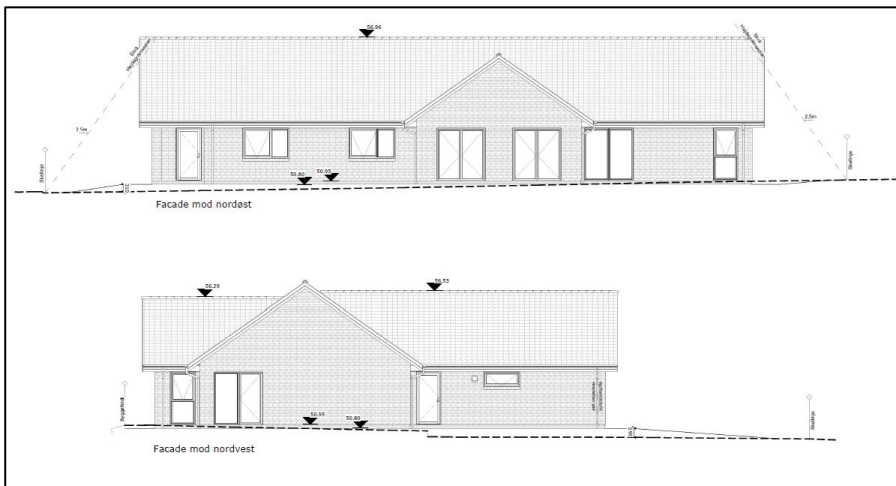
Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur-, klima- og landskabsværdier, og at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Ansøgningen

Du har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et 289 m² enfamiliehus (inkl. Garage) i ét plan og med en taghældning på 35° beliggende på matr.nr. 6am Toksværd By, Toksværd hørende til adressen Hulebækken 2, 4684 Holmegaard.

Det ansøgte er beliggende inden for lokalplan T.37.1, som blandt andet angiver, at huse skal opføres med en taghældning på min. 45°, men huset ønskes opført med en taghældning på 35°, idet det vurderes at passe bedre til husets udtryk.





Figur 1: Tegninger af facaderne af det ansøgte enfamilieshus fra ansøgningsmaterialet.

Placering

Projekt er beliggende på et 8197 m² stort ubebygget areal (Ikke landbrugsareal), der er beliggende i landzone, men i tilknytning til byen Toksværd.

Det ubebyggede areal ligger i en afstand på ca. 2 km sydøst fra Holme Olstrup og ca. 7 km nordøst fra Næstved. Det ubebyggede areals placering og udstrækning er indtegnet på nedenstående topografiske kort.



Figur 2: Placering af det ubebyggede areal på matr. nr. 6am Toksværden By, Toksværden, er fremhævet med rød markering.

Plangrundlag

Det ubebyggede areal er beliggende i et område udlagt som boligområde iht. kommuneplanrammerne. Det ansøgte er i overensstemmelse med denne udpegnings.

Arealet er omfattet af lokalplan T.37.1. for jordbrugspareller i Toksværden. Lokalplanens formål er at udlægge et arealet til jordbrugspareller, for at kunne tilbyde en nyere boligform, som giver mulighed for at kombinere fordelene ved parcelhusboligen med fordelene ved at bo på en stor grund i åbne landlige omgivelser. Næstved kommune har i forbindelse med jeres ansøgningen om dispensation fra lokalplanens § 8.1 vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med både principperne i Lokalplan T.37.1 og i Kommuneplanen 2025's rammebestemmelser for området.

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningsen er, at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning. Kommunen vurderer, at det ansøgte enfamiliehus med ændret taghældning iht. lokalplanbestemmelser, ikke vil have indvirkning på områdets landskabelige værdier, da det placeres i lokalplanlagt område imellem



allerede eksisterende boliger og vil udgøre en jordbrugsparcel med mulighed for mindre dyrehold og dyrkning af frugt og grøntsager.

I kommuneplanen er området grænsende op til ejendommen udpeget som Naturbeskyttelsesområde med særlige naturinteresser. I områderne kan der med fordel etableres natur, som kan skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder. Næstved Kommune vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med denne udpegning, da selve grunden ikke er omfattet af udpegningen, samt at det ansøgte ikke forhindrer muligheden for at bevare eller skabe mere natur inden for udpegningen.

I kommuneplanen er dele af området, ejendommen ligger i, udpeget som kulturhistoriske bevaringsværdier, nærmere angivet "Kirkeomgivelser – fjernvirkning". Formålet med udpegningen er at sikre at oplevelsen af kirken i samspil med landskab og landsbyer ikke forringes. Vi vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med denne udpegning, fordi ejendommen, hvor huset skal opføres, ligger inde imellem allerede eksisterende boliger, og dermed ikke har negativ påvirkning af kirkens betydning for landskabet eller landsbymiljøet.

Den vestligste del af det ubebyggede areal er beliggende inden for et fortidsmindeareal. I 2002 foretog Næstved Museum i forbindelse med udstykning til landbrugsparceller, en prøvegravning på et 20.000 m² stort areal langs Hulebækken vest for Toksværd. Der fremkom to gruber og et stolpehul. Vi har ikke orienteret Museum Sydøstdanmark om projektet og bedt om eventuelle bemærkninger til det, da Museum Sydøstdanmark har foretaget en prøveudgravning forud for udstykning af de lokalplanlagte jordbrugsparceller i 2002. Skulle der ved anlægsarbejdet alligevel forekomme arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal arbejdet straks standses og det ansvarlige museum orienteres. Se i øvrigt under afsnittet "Andre forhold du skal være opmærksom på".

Natura 2000

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

Det ubebyggede areal ligger i en afstand af ca. 2 km syd for det nærmeste Natura 2000-område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Det er vores vurdering, at det ansøgte enfamiliehus med ændret taghældning ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, pga. afstanden og boligens lokale karakter.

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 opførelse af huset med ændret taghældning ift. lokalplanen, 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 ingen vandhuller eller vådområder tæt på ejendommen, og projektet ønskes opført på areal, som henligger udyrket. Vi vurderer derfor, at det ansøgte, ikke har en væsentlig indvirkning på padderne eller deres levesteder.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Det ansøgte ligger i en afstand af ca. 60 m fra det nærmeste målsatte vandløb Hulebækken. Hulebækken har en målsætning om god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Vandløbet har ifølge informationer fra MiljøGIS god kemisk tilstand, mens den samlede økologiske tilstand er moderat.

Den økologiske tilstand består af kvalitetselementerne planter, fisk, alger, smådyr og nationalspecifikke stoffer. Tilstanden for de 3 førstnævnte er ukendt. For smådyr er tilstanden moderat. For nationalspecifikke stoffer er der, ifølge Vandplandata, overskridelser for kobber og zink baseret på modelberegnete data. Næstved Kommunes og NK Forsynings egne kvartalsvise målinger i vandløbet siden november 2024 viser dog ikke overskridelse på kobber og zink, men overskridelse på benz(a)pyren.

Overfladevand fra matriklen løber ned i Hulebækken. Ved opførelsen af bolig øges det befæstede areal på grunden og dermed også hastigheden af regnvand der potentielt kan løbe i åen. Ejer ønsker at tilslutte regnvandet til en eksisterende drænledning, som leder vandet ud i Hulebækken. Da der er tale om et beskedent areal (ca. 290 m² bolig), er det vores vurdering, at de ændrede afvandingsforhold ikke vil påvirke vandløbet hydraulisk i nævneværdig grad.



Boligen opføres hverken med kobber- eller zinktag, og vi vurderer, at det er usandsynligt, at der vil ske udvaskning af benz(a)pyren fra boligens overflader. Smådyr reagerer typisk på mængden af organisk stof og ammoniak i vandløbet. Vi vurderer, at udledningen af disse stoffer ikke øges med opførelse af boligen og afledning af regnvand fra denne. Samlet vurderer vi, at afledningen af regnvand fra boligen ikke vil forringe hverken den kemiske eller økologiske tilstand af vandløbet Hulebækken væsentligt – eller dets mulighed for at opnå en god økologisk tilstand.

Den ansøgte bolig ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og med en afstand på ca. 150 meter til en af Toksværds Vandværk vandboringer. Ejendommen er også beliggende inden for indvindingsoplandet for Toksværd Vandværk. Ved opførelse af boligen, øges det befæstede areal på grunden, hvorved nedsivning formindskes. Det er vores vurdering at opførelse af boligen ikke vil ændre væsentligt på nedsivningen af vandet i området, fordi der kun er tale om et mindre areal af den samlede grund, samt at området allerede er byggemodnet og kloakeret. Desuden er ejendommen beliggende uden for sårbare grundvandsdannende områder og boringsnære beskyttelsesområder, hvorfor det er vores vurdering, at projektet ikke resulterer i mindre grundvandsdannelse – eller i at grundvandsforekomsterne vil være ringere beskyttet.

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da der i forbindelse med ansøgningen om dispensation fra Lokalplan T.37.1 har været foretaget naboorientering i 2 uger fra d. 23.04.2026 – 07.05.2026, jf. Planlovens § 20. Der blev ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Boligen er placeret indenfor lokalplanlagt område, og der er givet dispensation fra denne til ændring i taghældningen fra 45 ° til 35 °, og at det dermed er i overensstemmelse med planlægningen for området. Selve opførelsen af et hus på grunden og de øvrige specifikationer for bygningen er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed også landzonebestemmelserne, da lokalplan indeholder bestemmelser for bonusvirkning efter § 15, stk. 4.
- Boligen med ændret taghældning ligger sammen med den øvrige bebyggelse i landsbyen og er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser - om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.
- Boligen med ændret taghældning har ikke væsentlig betydning for områdets visuelle sammenhæng, og strider dermed ikke imod de landskabelige-, natur- og klimamæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.



- Ændringen i taghældning modtog ingen nabobemærkninger

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 d. 15. september 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

Victoria Oline Skovbo Carlsen

Miljøvurderings- og landzonesagsbehandler



Kopi er sendt til:

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

Næstved Kommune – Byplan, byplan@naestved.dk

Næstved Kommune – Byggesag, byggesag@naestved.dk

Næstved Kommune – Vandløb, vandlob@naestved.dk