



Drachmann Arkitekter
Fæstningens Materielgård
Frederiksholms Kanal 30
1220 København K.

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6008
www.naestved.dk
Mail: land@naestved.dk

Dato
01-05-2024

Sagsnr.
01.03.03-P19-71-20S

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af ny længe, ombygning og indretning af to eksisterende, overflødiggjorte landbrugsdriftsbygninger samt etablering af ny parkeringsplads i forbindelse med jagtvirksomhed på Bækkeskov Gods, Bækkeskov Stræde 9, 4733 Tappernøje.

Kære Drachmann Arkitekter

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 11. marts 2024 godkendt, at I får landzonetilladelse til udvidelse af jagtvirksomheden på Bækkeskov Gods, Bækkeskov Stræde 9, 4733 Tappernøje, matr. nr. 1a, Bækkeskov Hgd., Everdrup, ved etablering af følgende tiltag:

- Opførelse af en ny, 541 m² stor NNV-SSØ-gående længe med slagteri, garage, m.m., sammenbygget med eksisterende, overflødiggjorte avlsbygninger.
- Ombygning og indretning af i alt 1152 m² i de to eksisterende nord- og sydlænger til hhv. udstillingslokaler og lokaler til afholdelse af større jagselskaber.
- Etablering af en ny parkeringsplads med 33 pladser til brug for jagtvirksomhed på Bækkeskov Gods.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Ombygningen af de tidligere avlsbygninger og etablering af nye parkeringsarealer skal ske på en sådan måde, at ingen beskyttede dyrearter og deres leve- og ynglesteder påvirkes negativt.
- Med henblik på vurdering af, hvorledes Bilag IV-beskyttede arter af flagermus bedst sikres, skal der af en flagermuskonsulent i



sommerperioden (fra medio juni til primo august) og i sensommerperioden (fra medio august til medio september) inden byggeriets start foretages undersøgelser for forekomster af flagermus i avlsbygningernes tagetage.

- Såfremt undersøgelserne viser forekomster af flagermus i tagetagen, skal der inden byggeaktiviteter iværksættes, foretages de af konsulenten vurderede, nødvendige tiltag for at sikre, at flagermusene ikke påvirkes. Det kan f.eks. ske ved udslusning og aflukning af bygningen eller ved at sikre, at byggearbejde kun foretages på bestemte tider af året, hvor der ikke opholder sig i flagermus i den konkrete del af bygningen.
- Af hensyn til hasselmus og den landskabelige oplevelse af anlægget, skal der omkring den nye parkeringsplads etableres et minimum 5-rækket og ca. 10 meter bredt beplantningsbælte bestående af hjemmehørende arter af træer og buske jf. situationsplan på side 9 og planteliste indsat som Bilag 2 bagest i denne afgørelse.

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 1. juni 2024, 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 gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Det, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den. Hvis I ikke har søgt byggetilladelse, skal I gøre det på www.bygogmiljoe.dk.

I skal i øvrigt være opmærksomme på, at jeres udledningstilladelse til et minirensanlæg på 75PE er udløbet medio april 2024 og at I derfor skal søge ny udledningstilladelse.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi om- og tilbygningen sker med stor respekt for bygningernes og områdets kulturmiljømæssige værdier, og fordi jagtvirksomheden bidrager til at skabe vækst i landdistrikterne.

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet jer denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".



Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den på kommunens hjemmeside fredag den 3. maj 2024, se www.naestved.dk/hoeringer.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. Du kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

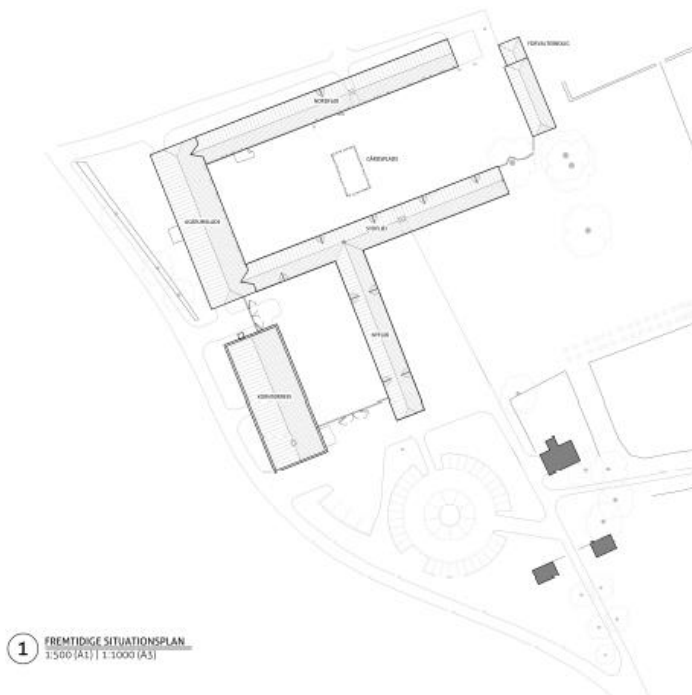
Bækkeskov Gods ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse (se oversigtskort i Bilag 1).

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og at bevare natur og landskabsværdier, men også at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

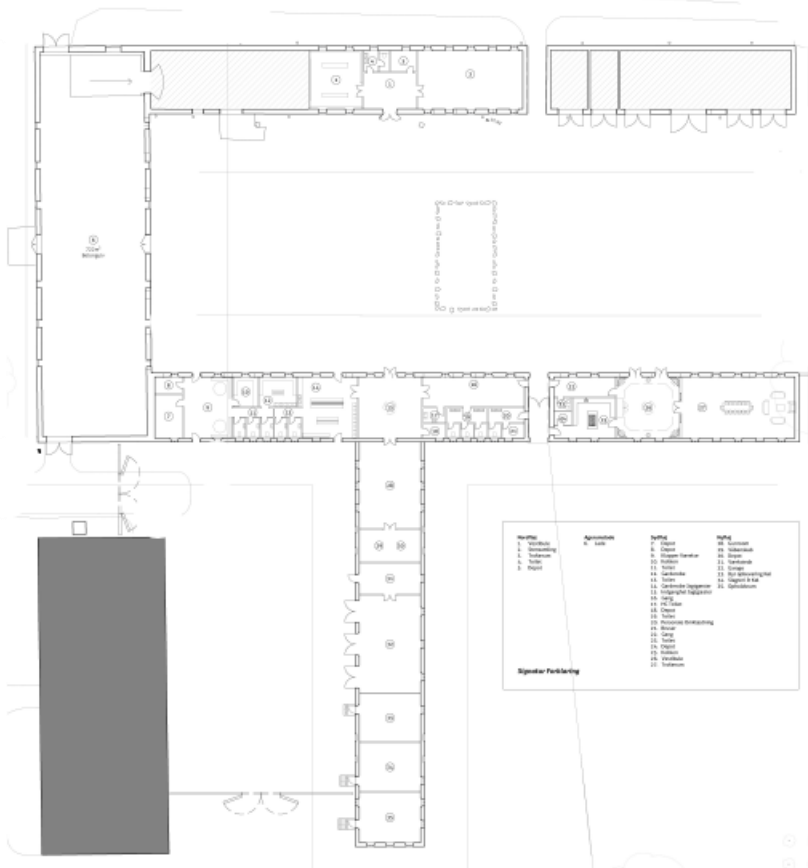
Vi har vurderet, at det ansøgte nybyggeri og den ændrede anvendelse af overflødiggjorte landbrugsdriftsbygninger ikke er omfattet af nogle af undtagelsesbestemmelserne i planlovens §§ 36-37, og at projektet derfor kræver landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

Ansøgningen

Drachmann Arkitekter har for ejer af Bækkeskov Gods søgt om opførelse af en ny længe, 9,6 meter bred og 56 meter lang, i alt 541 m², samt om ændret anvendelse af hhv. 288 m² og 864 m², i alt 1152 m² i eksisterende nord- og sydlænge/tiloversblevne landbrugsdriftsbygninger.



Situationsplan fremtidige forhold på Bækkeskov Stræde 9, 4733 Tappernøje



Fremtidig stueplan for de 3 længer, der skal anvendes til jagtvirksomhed.

De 3 længer ønskes ombygget, indrettet og moderniseret, så de fremover kan anvendes til godsets jagtvirksomhed.

I den nye 541 m² store længe etableres slagteri, kølerum, garage, våbenskab og lounge samt et opholdsrum jf. tegninger herunder.

864 m² i den sydlige længe indrettes til afholdelse af større jagtselskaber med klapperværelse, omklædningsrum, toiletter og baderum, personalerum, depotrum, køkken, indgangshal, vestibule, jagtstue og trofærum.

I den vestlige del af nordfløjen indrettes 288 m² til udstillingslokaler til godsets stensamling med flinteredskaber og stenøkser samt til en udstilling af trofæer og formidling af godsets vildtpleje og store samling af bukkehorn. Udstillingen forventes at blive offentlig tilgængelig for skoleklasser og andre interesserede, og der etableres derfor også toiletter i forbindelse med udstillingslokalerne.

Syd for den nye fløj ønskes der etableret en ny, cirkulær parkeringsplads med 33 p-pladser til jagtgæsterne.



1 NORDFLØJ FREMTIDIGE FACADE SYD
1:200 (A1) | 1:400 (A3)



2 NORDFLØJ FREMTIDIGE FACADE NORD
1:200 (A1) | 1:400 (A3)



1 SYDFLØJ FREMTIDIGE FACADE SYD
1:200 (A1) | 1:400 (A3)



2 SYDFLØJ FREMTIDIGE FACADE NORD
1:200 (A1) | 1:400 (A3)



1 NYFLØJ FREMTIDIGE FACADE ØST
1:200 (A1) | 1:400 (A3)



2 NYFLØJ FREMTIDIGE FACADE VEST
1:200 (A1) | 1:400 (A3)

Facadetegninger, fremtidige forhold: nordfløj med museum, sydfløj med jagstuer og ny fløj med garager og slagteri.



Placering og plangrundlag

Bækkeskov Gods er jf. BBR registreret som en ca. 183 ha stor skov- og landbrugsejendom, der er beliggende i landzone, frit i det åbne land, nord for Tappernøje og Præstø Fjord, ca. 16 km øst for Næstved. Se oversigtskort, Bilag 1, kortbilag bagest i denne afgørelse.

Ejendommen ligger indenfor Kystnærhedszonen i et område, der i kommuneplanen er udpeget som Bevaringsværdigt landskab og som Værdifuldt kulturmiljø i det åbne land, nr. 40 Historisk tid - Herregårdslandskaber - Bækkeskov og statshusmandsudstykningskerne Bækkeskov Stræde, Tyrehule og Nyprøve.

Fredning

Ved fredningsnævnets kendelse af 29. maj 1981 er Bækkeskov Gods omfattet af fredning. På baggrund af en fælles besigtigelse har Fredningsnævnet ved brev af 5. juni 2023 og igen til revideret projekt den 5. marts 2024 meddelt tilladelse til de dele af projektet, som vurderes at kræve dispensation fra fredningen. Fredningsnævnet finder, at projektet ikke strider mod fredningens formål, men at det derimod vil fremhæve det herregårdsmiljø, som fredningen beskytter.

For så vidt angår den nye bygning til jagtfaciliteter, bemærker fredningsnævnet, at den efter det oplyste placeres i stedet for nedbrændte svinestalde, hvor der tidligere har været tilsvarende bygninger. Fredningsnævnet har i øvrigt vurderet, at om- og tilbygningerne er tilpasset den eksisterende arkitektur, og at udnyttelse af jagtmulighederne må anses for en naturlig del af driften af en ejendom som den pågældende. For så vidt angår skovparkeringspladsen har fredningsnævnet bemærket, at den ny parkeringsplads må anses for nødvendig i forbindelse med de nye jagtfaciliteter, og at den anlægges i stedet for en eksisterende nåletræsbeplantning, der hidtil har hindret indsigten til herregårdsmiljøet.

Planmæssig vurdering

Vi har vurderet, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, fordi der er tale om nybyggeri og indretning til udvidelse af en supplerende virksomhed, som ikke direkte er jordbrugsrelateret/nødvendigt for land- og skovbrugsdriften.

Den ansøgte om- og tilbygning til modernisering af jagtvirksomheden på Bækkeskov Gods vurderes imidlertid ikke at medføre en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at det udløser krav om lokalplanligt.

Det er kommunens vurdering, at de ansøgte ombygninger sker med stor respekt for den arkitektoniske kulturarv på stedet, og at den ansøgte anvendelse er i tråd med ejendommens størrelse og karakter. Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med øvrige landskabelige, natur- og miljømæssige interesser, som byrådet skal varetage.



Med henvisning til formålet i landzonebestemmelserne om at sikre vækst og udvikling i alle dele af landet har kommunen derfor besluttet at imødekomme det ansøgte.



Bækkeskov Gods – forvalterbygning, sydlænge og kornlørreri set fra øst.



Sydlige længe efter nedrivning af 3 nedbrændte længer med svinestalde



Sydlænge, som ønskes renoveret og indrettet til jagtvirksomhed. Ny længe med garage, slagteri m.m. ønskes opført vinkelret på sydlængen, med omtrent samme placering som den midterste svinestald havde.



Sydlængen, som ønskes indrettet til jagtvirksomhed, set fra nordsiden/gårdspladsen. Agerumsladen ses bagest t.h. i billedet



Natura 2000

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

Bækkeskov Gods ligger ca. 2,7 km NV for Præstø Fjord, der indgår i det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at det ansøgte pga. den store afstand til kysten ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

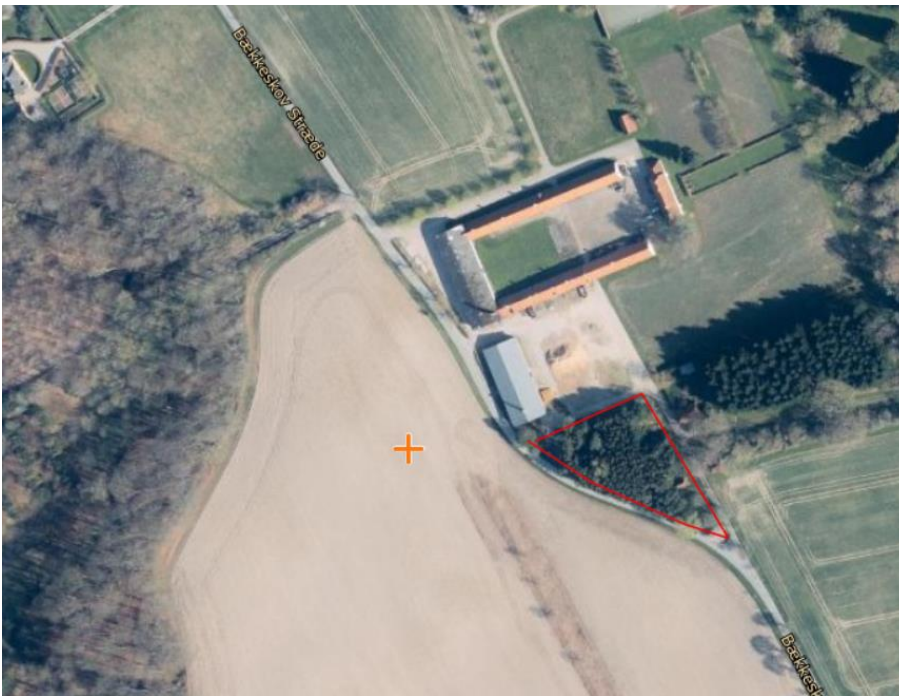
Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7.

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Hasselmus:

Området omkring Bækkeskov er en vigtig lokalitet for den beskyttede art hasselmus.

I forbindelse med etablering af ny p-plads ryddes et areal med en ældre nåletræsbeplantning. Nåletræsbeplantningen, der er fjernet, er indrammet med rød streg på luffoto herunder:

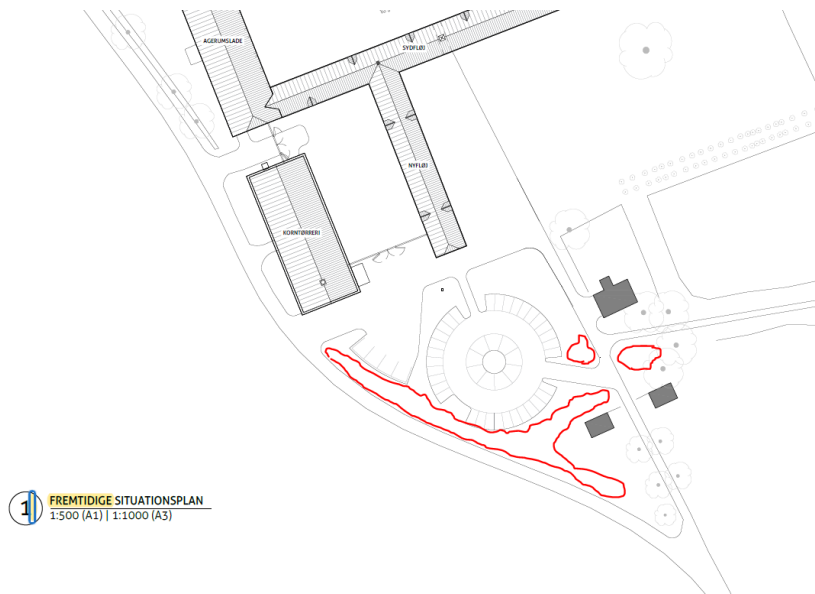


Nåletræsbeplantning SØ for gårdanlægget på Bækkeskov Stræde 9, der er ryddet med henblik på etablering af nyt parkeringsareal, er her på luffoto vist, indrammet med rød streg



For at sikre, at etableringen af parkeringspladsen ikke har væsentlig negativ påvirkning på hasselmus-forekomsten i området, har vi til denne afgørelse knyttet vilkår om, at der omkring den nye parkeringsplads etableres en ny læhegnspanning, der dels (landskabeligt set) virker visuelt afskærmende for indsyn til parkerede biler på pladsen, men som først og fremmest vil kunne fungere som en vigtig spredningskorridor og som fourageringsområde og måske endda som leve- og yngleområde for hasselmus.

Beplantningen skal etableres som et beplantningsbælte på ca. 10 m i bredden (5 rækker). Planteliste er indsat som bilag bagest i denne afgørelse. Omtrentlig placering af den ny beplantning er indtegnet med rødt herunder:



Placering af hasselmus-beplantning omkring nyt parkeringsareal er her vist med rødt streg.

Flagermus

Skovene omkring Bækkeskov Gods, men også selve bygningerne, er også hjemsted for flere arter af flagermus. I alt er 9 arter, inklusiv de to sjældne arter frynseflagermus og bredøret flagermus registreret i skovene omkring Bækkeskov Gods.

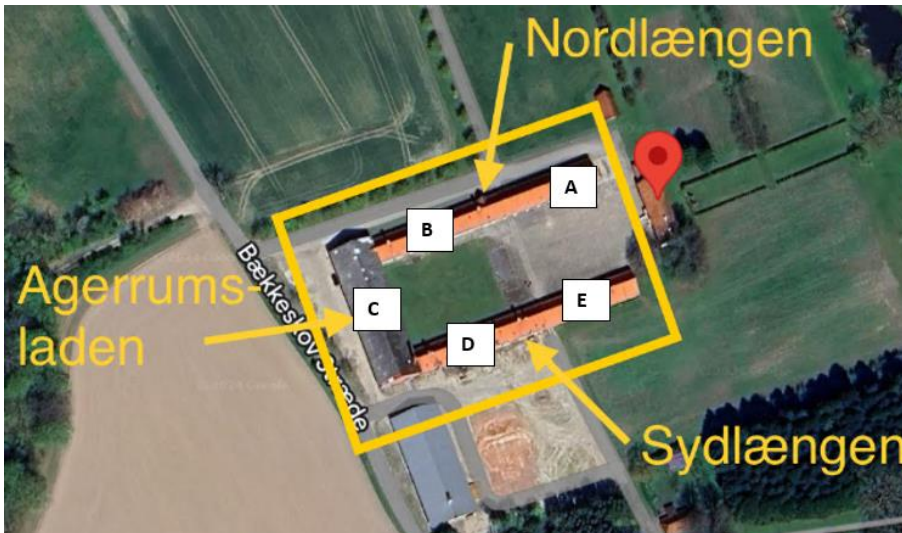
Bredøret flagermus er observeret alle steder omkring godset, og det er sandsynligt, at området rummer en væsentlig bestand. Frynseflagermus er ligeledes observeret flere steder i området, og dette tyder også på en væsentlig forekomst. Øvrige arter er alle registreret i store antal. Det er sandsynligt, at alle registrerede arter yngler i området.

Visse arter af flagermus raster og yngler i bygninger, og da der er tale om ret omfattende ændringer af lade og bygningsfløje, er det vores vurdering, at de ansøgte ombygninger ville kunne påvirke nuværende og potentielle yngle- eller rasteområder for de flagermus, som er konstateret i området.



I har på baggrund af kommunens vurdering den 22. marts 2024 fået foretaget en konkret gennemgang af såvel grundplan som tagetagen i avlsbygningerne af en flagermuskonsulent.

I forbindelse med gennemsynet blev bygningsmassen inddelt i fem dele: A (nordlængen øst), B Nordlængen vest), C (Agerrumsladen), D (Sydlængen vest) og E (Sydlængen øst). Nord- og sydlængerne blev dertil inddelt i stueetage og loftsrum, se kortbilag herunder:



Avlsbygningerne på Bækkeskov Stræde 9, som er gennemgået af en flagermuskonsulent.

Vurderingen af, om bygningerne er levested for flagermus, er vist i tabellen herunder:

Bygningsdel	Stueetage	Loftsrum
A	Ingen tegn på aktivitet af flagermus.	Ingen tegn på aktivitet af flagermus. Dette loftsrum var rent, og det kunne således ikke vurderes, om der havde været aktivitet af flagermus i den forgangne sæson.
B	Ingen tegn på aktivitet af flagermus.	Tegn på flagermus i form af sommerfuglevinger spredt enkeltvis eller i mindre spredte bunker på hele loftsarealet.
C	Der blev ikke fundet tegn på aktivitet af flagermus, men det kan ikke udelukkes, at vægge i bygningen kan være levested for flagermus	Intet loftsareal – lade er åben til kip.
D	Ingen tegn på aktivitet af flagermus.	Tegn på flagermus i form af sommerfuglevinger spredt enkeltvis eller i mindre spredte bunker på hele loftsarealet.
E	Ingen tegn på aktivitet af flagermus.	Tegn på flagermus i form af sommerfuglevinger spredt enkeltvis eller i mindre spredte bunker den vestlige del af loftsarealet. Den østlige del var meget åben efter en brand og dermed ikke lige så egnet som levested for flagermus som den vestlige del af længen, der er mere intakt.

Resultat af flagermuskonsulentens gennemgang af avlsbygningerne på Bækkeskov Gods 22. marts 2024.



Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Den ansøgte modernisering af godsets jagtvirksomhed er efter vores vurdering i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at skabe vækst og udvikling i hele landet, herunder i landdistrikterne.
- Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster, har på baggrund af fælles besigtigelse meddelt dispensation fra fredningen af Bækkeskov Gods til det endelige projekt, som beskrevet i denne afgørelse.
- Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 11. marts 2024 godkendt, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt under forudsætning af, at der stilles de nødvendige vilkår til sikring af raste-, leve- og ynglesteder for flagermus og hasselmus.
- Den ansøgte ombygning og nybyggeri opføres efter vores vurdering med stor respekt for de kulturmiljømæssige værdier, som Bækkeskov Gods udgør.
- Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med de landskabelige og naturmæssige hensyn, som byrådet skal varetage.
- Det ansøgte vurderes ikke væsentligt at påvirke beboere i naboejendomme.
- Det ansøgte projekt vurderes ikke at medføre en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at det udløser krav om udarbejdelse af lokalplan.

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.

Udledningstilladelse for spildevand meddeles jf. miljøbeskyttelsesloven § 78a stk.1

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

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 §§ 25 og 27.

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 31. maj 2024**.

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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster,
sydsjaelland@fredningsnaevn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@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



BILAG 1: Oversigtskort





BILAG 2:

Beplantning til hasselmus

- Hassel (*Corylus avellana*). Tidlig blomstring. Én af de bedste frugter der sikrer adgang til fedtreserver i sensommeren
- Bøg (*Fagus sylvatica*). Vigtig som fødetræ om efteråret. Bøg med mange sideskud (bøgepur) især attraktiv.
- Eg (*Quercus robur/petraea*). Vigtig for insekter. Agern kan være fødeemne.
- Røn (*Sorbus aucuparia*). Lang frugtsætning giver mange fødemuligheder.
- Slåen (*Prunus spinosa*). Betydning på grund af frugt og kerner.
- Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*). Har om foråret meget pollenrige blomster.
- Kvalkved (*Viburnum opulus*). Danner tidlige frugter.
- Tørst (*Frangula alnus*). Frugt og næringsrige kerner ædes gerne i sensommer og efterår.
- Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*). Pollen, blomster og frugter giver føde fra tidligt forår til sensommer. Barktaver indgår tit i redemateriale.
- Benved (*Euonymus europaeus*). Honningsøde blomster og frugter.
- Alm. Hæg (*Prunus padus*). Tidligt blomstrende og sæde for mange insekter.
- Skovabild (*Malus sylvestris*). Frugter.
- Fuglekirsebær (*Cerasus avium*). Frugter.
- Æblerose (*Rosa rubiginosa*). Frugter. Det skal være de vilde af slagsen.
- Vrietorn, Korsved (*Rhamnus cathartica*). Frugter.
- Hyld/Druehyld (*Sambucus nigra* eller *Sambucus racemosa*). Insekter, blomster og frugter.
- Hindbær og brombær. Frugter og blomster -vil komme af sig selv.