



Lynge Lynge Arkitekter
Oremandsgaard Allé 2B
4720 Præstø
Att.: Kasper Mørkholt

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
13-05-2024

Sagsnr.
23-020569

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus efter nedrivning – Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje

Kære Kasper Mørkholt

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

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I får landzonetilladelse til, efter nedrivning af eksisterende skovløberhus på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje, matr. nr. 1h, Bækkeskov Hgd., Everdrup, at opføre et nyt bindingsværkshus til helårsbeboelse.

Huset genopføres i bindingsværk med stråtag med halvvalm.

Der genanvendes så mange bygningsdele fra det eksisterende hus som muligt.

Proportioner på tømmeret og bindingsværkets fagbredde vil være de samme som på det oprindelige hus, men det nye hus forlænges med to fag og udvides med et fag i bredde. Herved opnås et grundplan på 136 m² og en udnyttet 1. sal på 100 m², i alt 236 m² boligareal.

Det er en forudsætning for landzonetilladelsen, at:

- Nedrivning af det eksisterende hus ikke sker før huset er undersøgt for flagermus af personer med ekspertise i registrering af flagermus, og at det – hvis der findes flagermus i huset – f.eks. ved udslusning er sikret, at der ikke længere findes flagermus i bygningen.

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 12. 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. Kommunen har allerede modtaget din ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljoe.dk.

Miljøstyrelsen har ved brev af 8. november 2023 meddelt dispensation fra skovloven til nedrivning og genopførelse af boligen, der ligger på et fredskovspligtigt areal. Dispensationen er givet på vilkår af, at det nye hus opføres inden for rammerne af fundamentet for den gamle bolig, dog med accept af en udvidelse af boligen med ca. 50 m² udover det gamle fundament.

Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har ligeledes ved brev af 5. marts 2024 meddelt dispensation fra fredningsnævnets kendelse af 29. maj 1981 til opførelse af et nyt bindingsværkshus i stedet for det eksisterende bindingsværkshus, som skal rives ned. Fredningsnævnet finder, at der er tale om "en respektfuld kopi af den gamle bygning med samme egnsspecifikke karakterer" og at det ansøgte derfor ikke er i strid med fredningen, der har til formål at bevare herregårdsmiljøet på Bækkeskov Gods.

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse, fordi den ansøgte udskiftning af huset er i tråd med vores praksis for landzoneadministration.

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 tirsdag den 14. maj 2024 på kommunens hjemmeside <https://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 Stræde 11, 4722 Tappernøje, ligger i landzone, hvor udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Det overordnede formål 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.



Ansøgningen og forudgående tilladelse til nedrivning

Du har på vegne af ejeren af Bækkeskov Gods søgt om at nedrive det gamle skovløberhus på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje, og derefter genopføre en moderne kopi af huset.

Du oplyser i ansøgningsmaterialet, at tagkonstruktionen i det eksisterende hus er faldet sammen, og at huset overordnet set er i en stand, hvor det ikke kan renoveres.

Huset, der har fungeret som tjenestebolig for Bækkeskov Gods, er jf. BBR opført i 1771 som et bindingsværkshus med afvalmet stråtag.

Jf. Folkeregisteroplysninger har huset senest været udlejet til helårsbeboelse frem til 1. oktober 2010.



*Skovløberhuset på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje juli 2016.
COWI gadefoto.*

I 1991 blev bygningen registreret efter SAVE-metoden og noteret i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB) med en høj bevaringsværdi 3.

Bygninger med høj bevaringsværdi 1-3 kan jf. retningslinjerne for bevaringsværdige bygninger i Næstved Kommune ikke ændres i deres ydre eller nedrives, før byrådet har taget endelig stilling hertil.

Siden vurderingen i 1991 er bygningens tilstand imidlertid væsentligt forringet. Den nordgående tagflade er faldet sammen, bindingsværkets bundrem og tømmer i nordfacaden er opfugtet og i dårlig stand, og vinduer og døre er taget ud og blændet med plader, se gadefoto herunder:



Skovløberhuset på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje juni 2022.
COWI gadefoto.

Repræsentanter fra kommunen og Museum Sydøstdanmark har efter modtagelse af ansøgning om nedrivning besigtiget ejendommen og revurderet huset til en samlet lav bevaringsværdi 7.

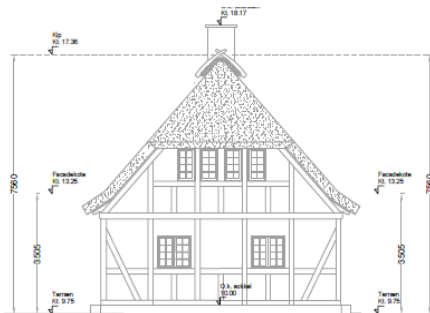
Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg godkendte herefter på møde den 5. februar 2024, at bygningen nedklassificeres til lav bevaringsværdi 7. Der er dermed ikke længere noget til hinder for, at der kan opnås nedrivningstilladelse til nedrivning af den oprindelige, nu faldefærdige bygning, hvorved også opførelse af et nyt hus bliver muligt.

Det nye hus ønskes genopført i bindingsværk med stråtag med halvvalm. Bindingsværket males sort med træbjærene og tavlene kalkpudses udvendigt og lerpudses indvendigt.

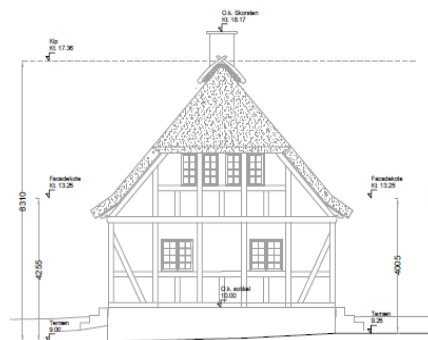
Der genanvendes så mange bygningsdele fra det eksisterende hus som muligt, herunder vinduer, døre og evt. tømmer.

Proportioner på tømmeret og bindingsværkets fagbredde vil være de samme som på det oprindelige hus, men det nye hus forlænges med to fag og udvides med et fag i bredde. Herved opnås et grundplan på 136 m² og en udnyttet 1. sal på 100 m², i alt 236 m² boligareal.

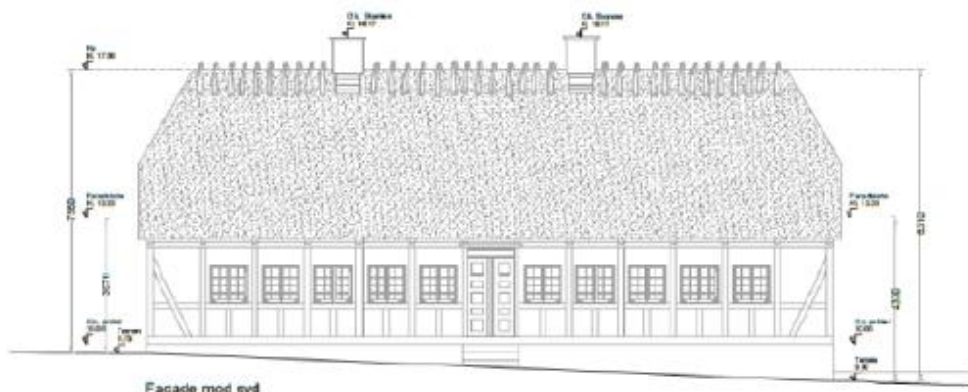
Placeringen bliver den samme som det oprindelige hus, dog 1 meter længere mod nord.



Facade mod vest

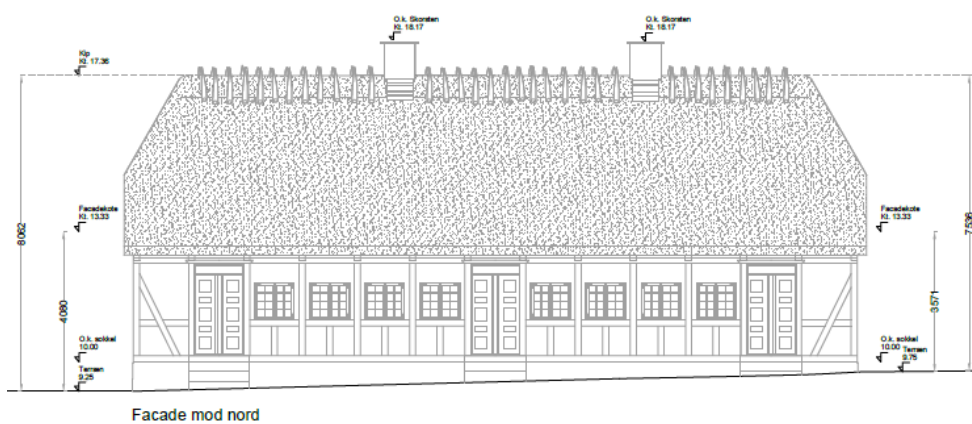


Facade mod øst

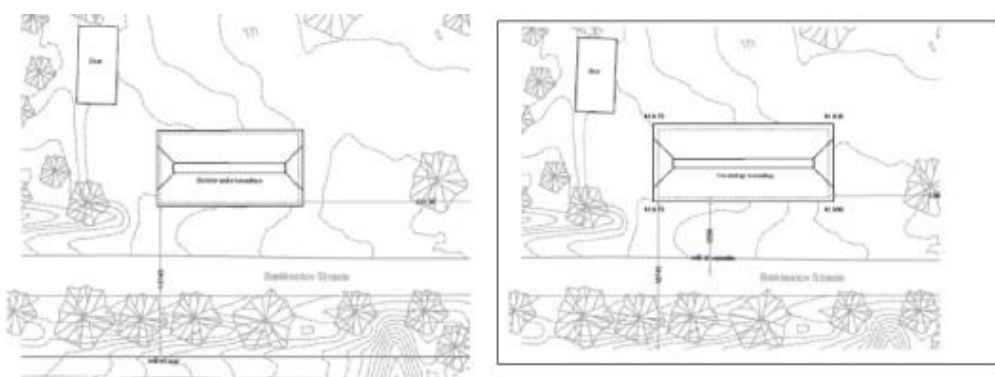


Ny beboelse - projekt

Figur 1: Skitse af den nye bolig



Ansøgningsmaterialets facadetegninger for nyt hus på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje.



Situationsplan eksisterende forhold

Situationsplan ny bebyggelse

Figur 2: Til venstre ses nuværende bebyggelse på matriklen. Til højre ses fremtidige bebyggelse.

Situationsplan fra ansøgningsmaterialet, der viser hhv. den nuværende og den fremtidige bebyggelse på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje.



Placering

Skovløberhuset på Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje, hører under Bækkeskov Gods og ligger på den ca. 21 ha store skovmatrikel matr. nr. 1h, Bækkeskov Hgd., Everdrup, ca. 1,4 km nord for Sjolte og Bækkeskov Strandhuse ved kysten mod Præstø Fjord.

Bebyggelsens placering er med rød prik vist på nedenstående oversigtskort:



Bækkeskov Stræde 11, 4733 Tappernøje, er et skovløberhus, der ligger ved Mellemskov (rød prik) midt mellem Bækkeskov Gods og kysten mod Præstø Fjord.

Plangrundlag

Bækkeskov Stræde 11 ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.

I kommuneplanen er området, som huset ligger i, udpeget som Bevaringsværdigt landskab og som Naturbeskyttelsesområde. Formålet med disse udpegninger er at beskytte de landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige kvaliteter.



Huset ligger endvidere i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 40: Historisk tid – Herregårdslandskaber – Bækkeskov og statshusmandsudstykningsstræde, Tyrehule og Nyprøve.

De største trusler mod de historiske bygninger på og omkring godset beskrives i kulturmiljøudpegningen som funktionstømning, forfald, manglende vedligeholdelse samt væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser. Skovløberhuset, som ønskes nedrevet, er blandt de allerældste bygninger under godset.

Herregårdsmiljøet Bækkeskov Gods er omfattet af fredningskendelse af 29. maj 1981. Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster har vurderet, at det ansøgte ikke strider imod fredningens formål og har på denne baggrund meddelt dispensation til udskiftning af det oprindelige hus med et nyt bindingsværkshus.

Skovløberhuset ligger ud mod vejen i Mellemskovs skovbryn på et areal, der er noteret som fredskovspligtigt og er omfattet af skovbyggelinjen. Miljøstyrelsen har som nævnt ovenfor meddelt dispensation fra skovloven til nedrivning og genopførelse af boligen. Byggeri, der kræver landzonetilladelse, er jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, fritaget for kravet om dispensation fra skovbyggelinjen.

Det er samlet set kommunens vurdering, at udskiftning af huset som ansøgt sker i stor respekt for det bestående kulturmiljø, landskab, natur, miljø og klima, og at det ikke er i strid med den overordnede planlægning for området.

Natura 2000

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

Huset på Bækkeskov Stræde 11 ligger ca. 1,3 km NV for det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Det er vores vurdering, at udskiftning af huset ved nedrivning og genopførelse på samme sted alene pga. afstanden 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.

Der kan i hele kommunen på egnede levesteder være forekomst af flere flagermusarter. Konkret er der registreret bredøret flagermus, brunflagermus, dværgflagermus, frynseflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, trolflagermus og vandflagermus i området.



Flagermus opholder sig og yngler i hulrum i bygninger og store træer og der er således sandsynlighed for, at nogle arter af flagermus kan opholde sig på ejendommen.

Den nedrivning af den eksisterende bygning, der ligger forud for genopførelse af huset, vil derfor potentielt kunne påvirke yngle- og rasteområder for flagermus. Det er derfor vigtigt, at der forud for nedrivningen foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som opholder sig eller yngler i bygningen, hvilket du via kommunens byggesagsteam er blevet oplyst om ved mail af 28. februar 2024.

Undersøgelsen skal foretages af personer med ekspertise i registrering af flagermus. Hvis der registreres flagermus i huset, skal flagermusene forud for nedrivningen udsledes for at sikre, at de ikke tager skade af nedrivningen.

En evt. udslusning skal ske enten inden yngletiden i begyndelsen af maj eller fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Landzonepraksis

Næstved Kommune giver jf. vores politisk godkendte administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt landzonetilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger, medmindre huset har karakter af en ruin.

Vi giver også landzonetilladelse til genopførelse af nedbrændte eller stormskadede boliger, med mindre helt særlige forhold taler imod.

Det forudsættes, at den nye bolig opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som den nedbrændte eller ødelagte bolig, der skal erstattes.

Naboorientering

Ejendommen Bækkeskov Stræde 11 hører under Bækkeskov Gods, og områderne omkring, såvel skove som arealer under omdrift og nærmeste beboelse, hører ligeledes under godset.

Vi har derfor 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:

- Genopførelse af et eksisterende helårshus efter nedrivning er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre ny spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og samtidig skabe vækst og udvikling i hele landet.



- Næstved Kommune giver jf. vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling normalt landzonetilladelse til udskiftning af utidssvarende boliger i landzone under forudsætning af, at bygningen ikke er en ruin.
- Det ansøgte hus opføres som en moderne kopi af det oprindelige hus, med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som huset, der erstattes, hvilket er i overensstemmelse med praksis jf. Planklagenævnet.
- Den tidligere bevaringsværdige 1700-tals bygning fremstår nu i så dårlig stand, at den ikke længere står til at redde og ikke længere kan karakteriseres som bevaringsværdi. Originale bygningsdele, herunder f.eks. døre og vinduer samt arkitektoniske og byggetekniske principper vil dog blive anvendt i genopførelsen af huset.
- Miljøstyrelsen har som skovlovsmyndighed meddelt dispensation til genopførelse af huset som ansøgt, idet det ikke vurderes at påvirke skovdriften eller skovens natur.
- Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra fredningen af herregårdslandskaberne omkring Bækkeskov Gods med den begrundelse, at der er tale om opførelse af en huskopi med stor respekt det fredede kulturlandskab.
- Udskiftning af huset til en tidssvarende bolig vurderes ikke at påvirke nabobeboelser eller -ejendomme og vil bidrage til at skabe fornyet liv på landet.
- Der ændres ikke på overkørsler til offentlig vej eller andre trafikale forhold ved genopførelse af huset.
- Det ansøgte vurderes ikke at påvirke beskyttet natur, herunder Bilag IV-beskyttede arter af flagermus, hvis det inden nedrivning af det oprindelige hus sikres, at der ikke er flagermus tilbage i huset.

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.

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 11. juni 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:

Miljøstyrelsen, Fredskov, fredskov@mst.dk

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

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-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