



Henrik Ingemann Nielsens Tegnestue
Dannebrogsgade 51, 4.
1660 København V.
Att.: Henrik Ingemann Nielsen



Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

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

Dato
28-04-2025

Sagsnr.
25-001252

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Landzonetilladelse til lovliggørelse og udvidelse af botilbud ved om- og tilbygning samt tidsbegrænset opstilling af kontorpavillon på Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje

Kære Henrik Ingemann Nielsen

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

Næstved Kommune giver dig landzonetilladelse

Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg har på møde den 7. april 2025 godkendt, at I får landzonetilladelse til lovliggørelse af det eksisterende botilbud på ejendommen Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, matr. nr. 2v, Bækkeskov Hgd., Everdrup, ved indretning af 7 selvstændige boligenheder, fællesrum og personalerum i det oprindelige stuehus (BBR bygning nr. 1) og i den ekstra boligenhed (BBR bygning nr. 2), samt at I får tilladelse til fysisk udvidelse af botilbuddet ved opførelse af en 45 m² stor tilbygning til BBR bygning nr. 1, jf. tegningsbilag.

Tilladelsen omfatter i øvrigt tidsbegrænset opstilling af en ca. 30 m² stor kontorpavillon på gårdspladsen i tilknytning til beboelsen i løbet af byggeperioden.

Tilladelsen får I på vilkår af, at:

- Kontorpavillonen skal fjernes fra ejendommen når om- og tilbygningen er gennemført og færdigmeldt, dog senest 1. juni 2027.

Du skal tinglyse det ovennævnte vilkår vedr. fjernelse af kontorpavillonen på ejendommen senest 1 år efter, at tilladelsen er udnyttet. Det skal du gøre på tinglysning.dk.

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 28. maj 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 gælder i 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

I får tilladelse, fordi ejendommen på baggrund af Landbrugsstyrelsens godkendelse allerede er og gennem de seneste 11 år har været anvendt til bosted, og fordi om- og tilbygningen giver væsentligt forbedrede leve- og arbejdsvilkår for beboere og de ansatte og samtidig ikke vurderes at have væsentlig påvirkning af det bestående miljø.

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 29. april 2025 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

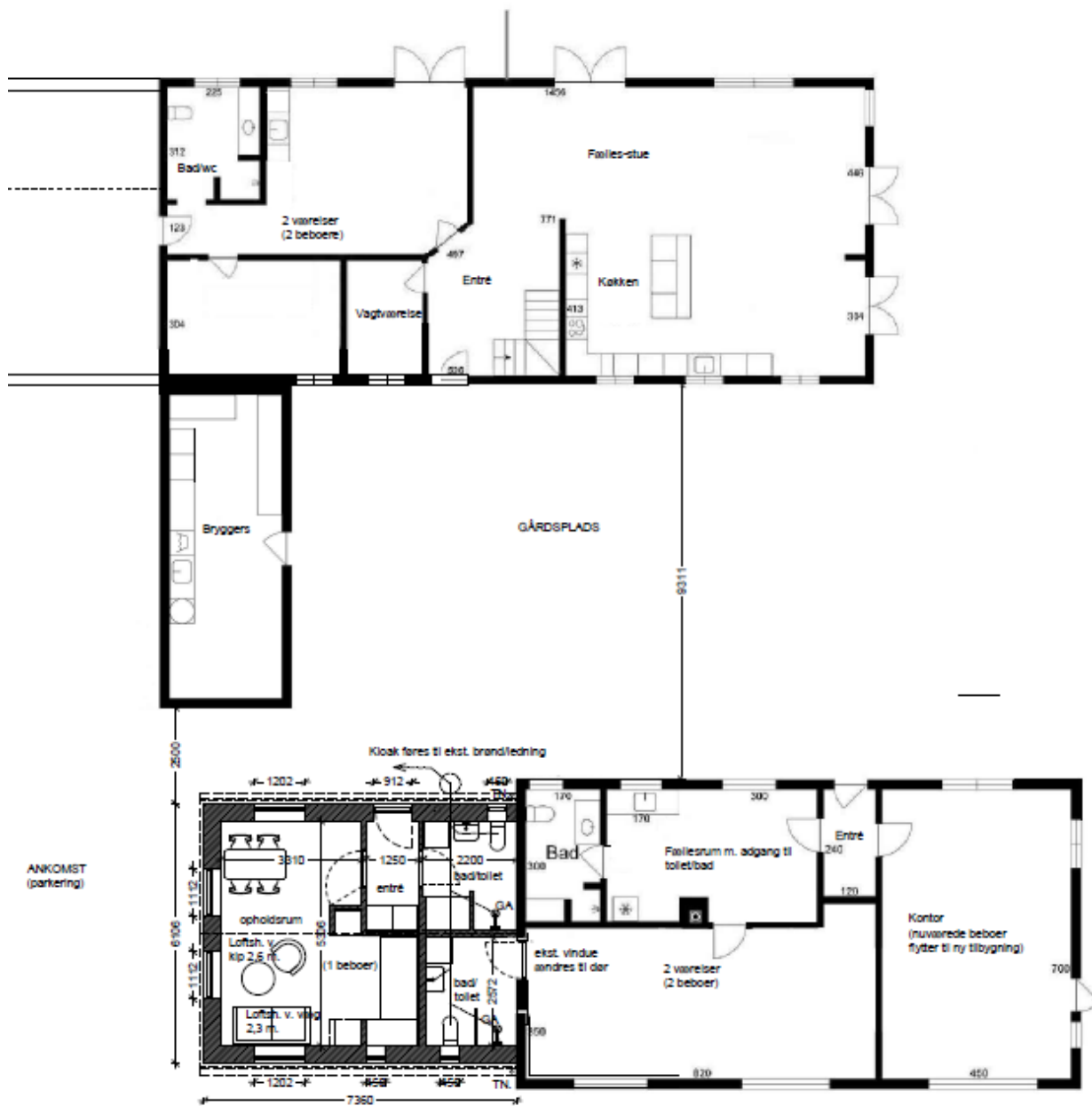
Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

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

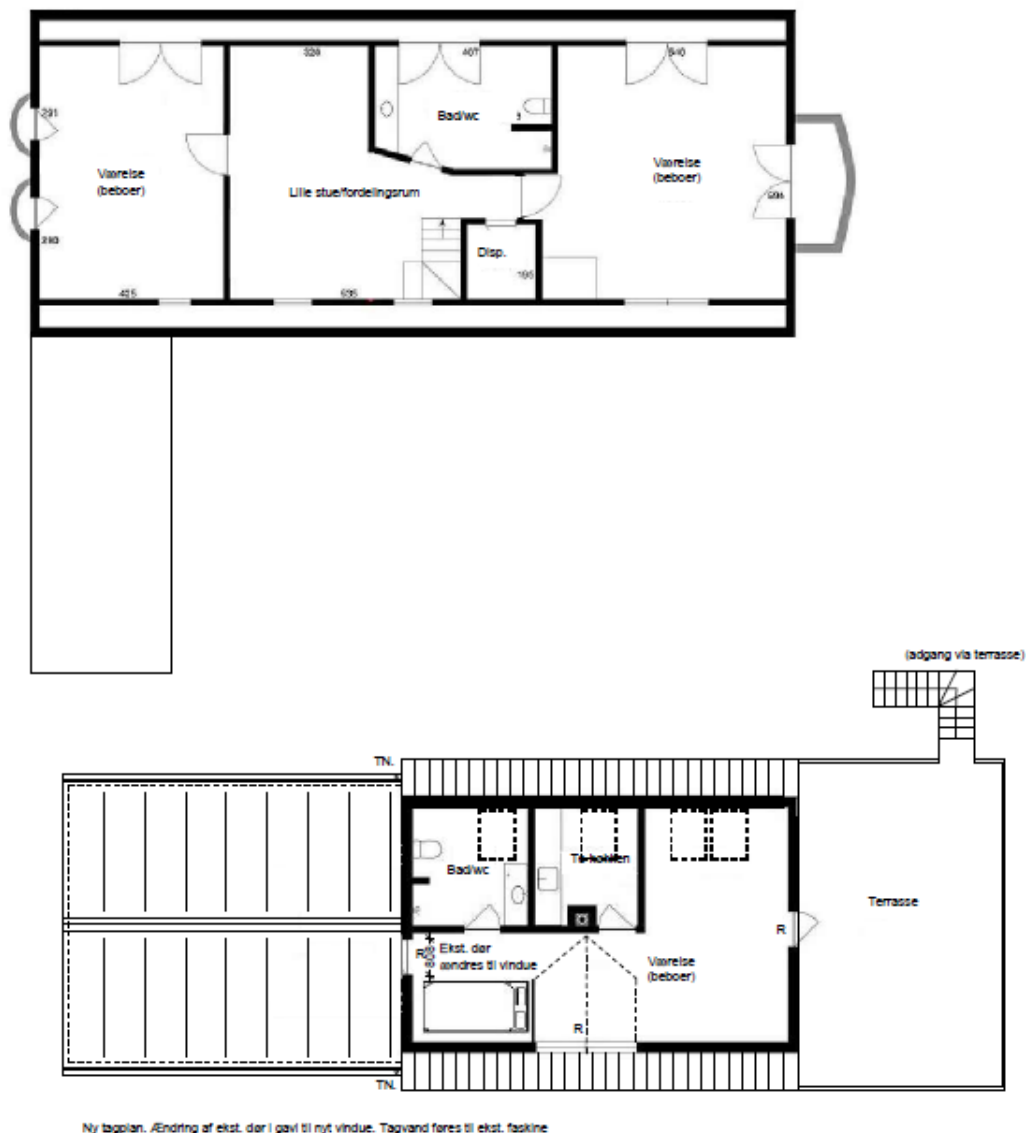
Ansøgningen

På baggrund af en påtale fra Socialtilsyn Øst af forholdene på Marjattas botilbud på Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, har du på vegne af ejer af ejendommen, Marjattahjemmenes Støttefond, Strandvejen 15, 4733 Tappernøje, søgt om om- og tilbygning af bostedet.

Der opføres en ny, 45 m² stor tilbygning på hovedhuset, BBR bygning nr. 1, og indretningen ændres i bygning 1 og 2, så hver enkelt af de 7 beboere får en selvstændig boligenhed med eget køkken samt WC/bad, og så der kan etableres fællesrum og separate kontor- og personalefaciliteter, ligeledes med køkken, WC og bad jf. tegningsbilag herunder:

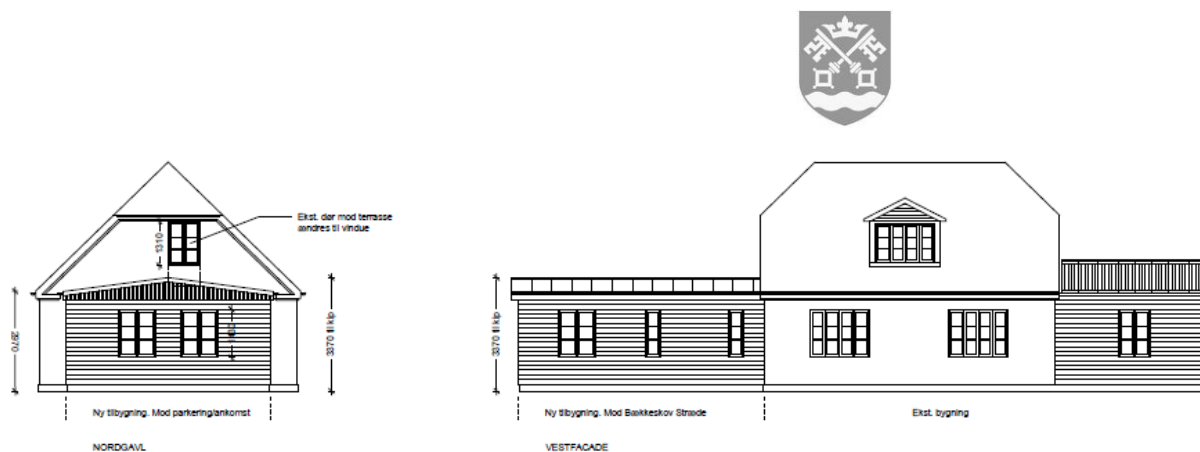


Indretningsplan stueplan bygning 1 (nederst) og bygning 2 (øverst) efter ombygning, som vist i ansøgningsmaterialet.



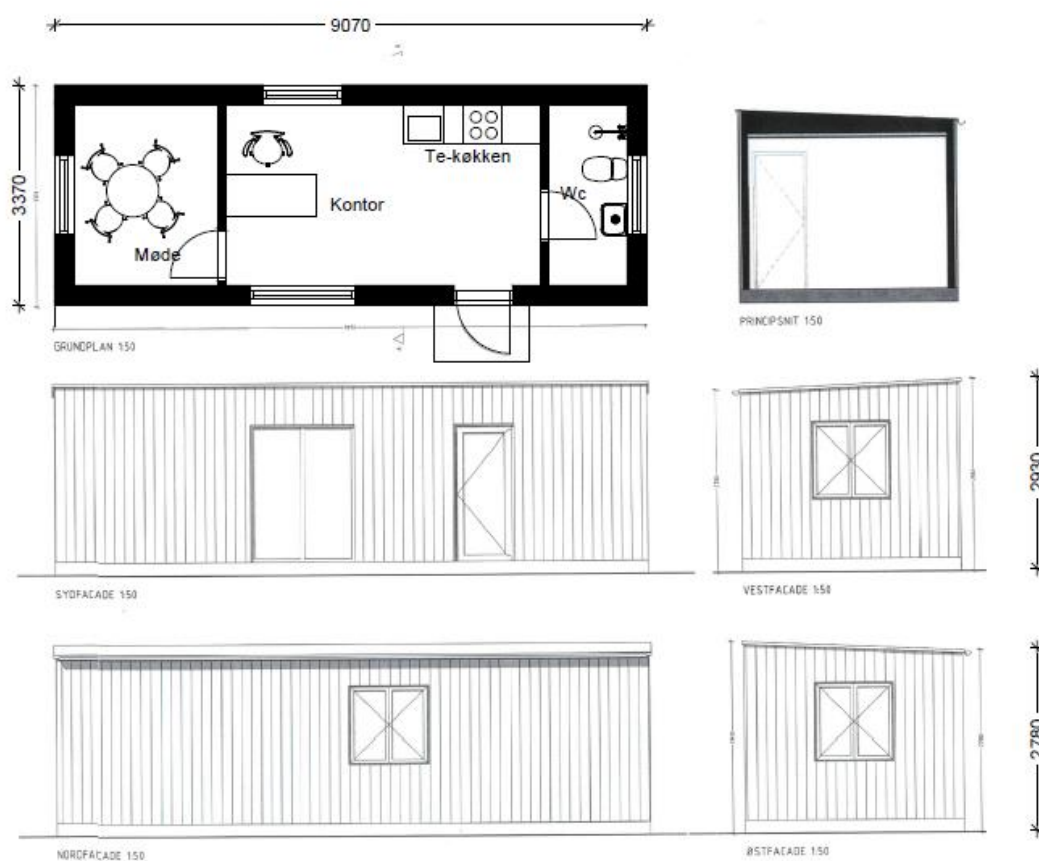
Indretningsplan tagetage bygning 1 (nederst) og bygning 2 (øverst) efter ombygning, som vist i ansøgningsmaterialet.

Tilbygningen opføres som en forlængelse af eksisterende stuehus mod vest og opføres som en trækonstruktion med yderbeklædning af enten sortmalet træ eller med sort hardiplank (som de ekst. tilbygninger). På taget lægges tagpap. Ekst. galvaniseret stålterrasse fjernes for opførelse af ny tilbygning, se facadetegninger herunder:

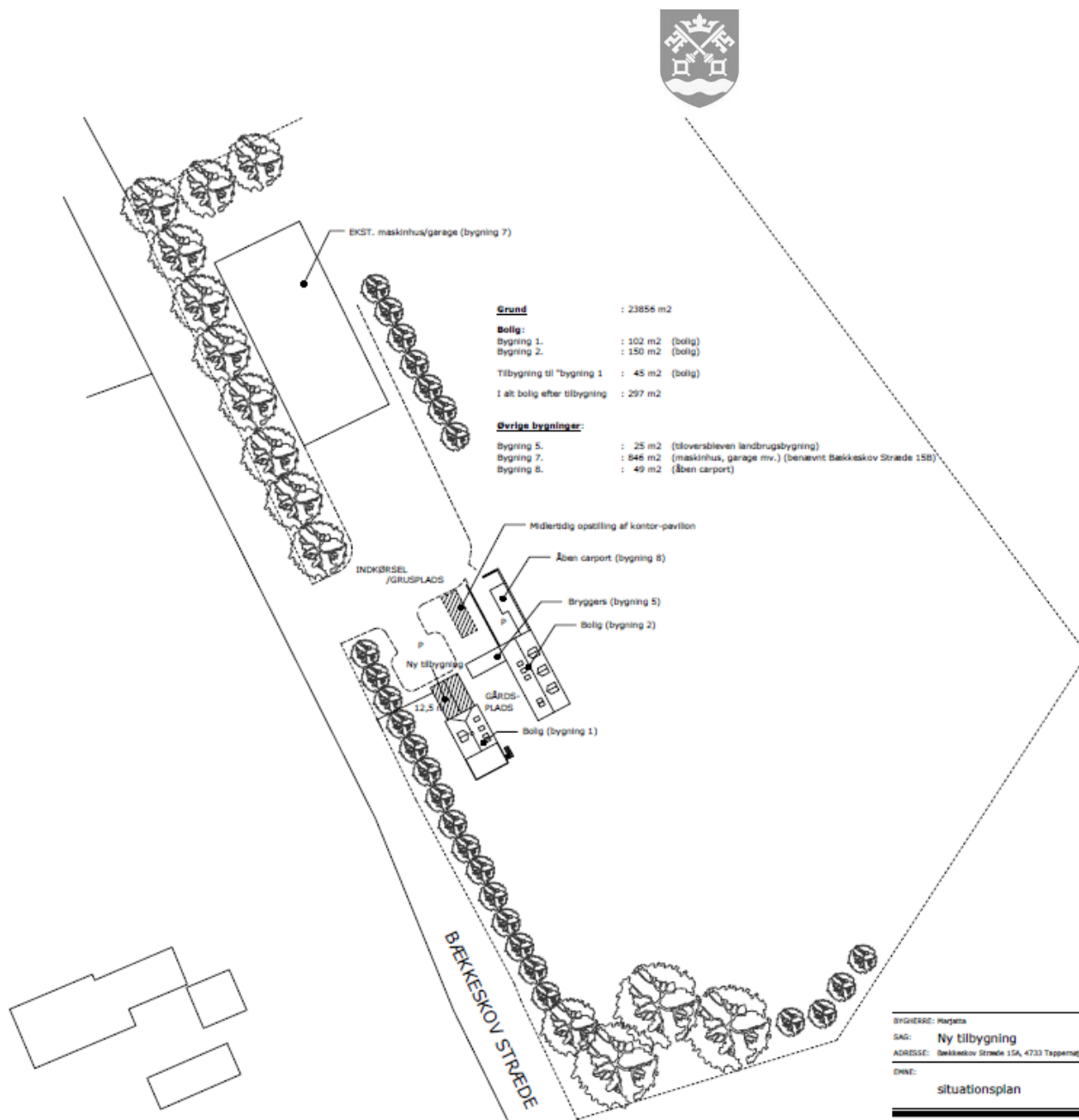


Facadetegninger, der viser tilbygningen på det oprindelige stuehus, BBR bygning 1, set fra hhv. nord og vest.

Ansøgningen omfatter endvidere opstilling af en ca. 30 m² stor kontorpavillon på gårdspladsen under byggefasen, se tegninger herunder:



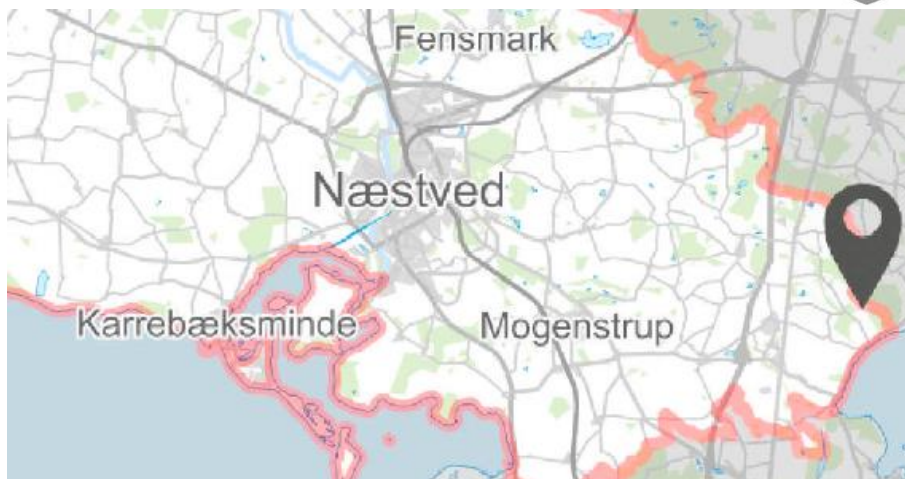
Indretningsplan og facader for kontorpavillon, som opstilles midlertidigt på gårdspladsen på Bækkeskov Stræde 15A og 15B i ombygningsperioden.



Bækkeskov Stræde 15A og 15B - situationsplan fra ansøgningsmaterialet

Placering og beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, matr.nr. 2v, Bækkeskov Hgd., Everdrup, er p.t. registreret som en 2,3865 ha stor landbrugsejendom, der ligger i landzone, frit i det åbne land, tæt på Præstø Fjord i den østligste del af Næstved Kommune, se kortbilag herunder:



Ejendommen Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, her markeret med sort point, ligger nær Præstø Fjord i den østligste del af Næstved Kommune.

Ejendommen ejes og drives af Marjattahjemmenes Støttefond som en del af botilbuddet Ristolahaven og huser 7 voksne beboere med udviklingsforstyrrelser, som har brug for støtte døgnet rundt.

Bygningerne på ejendommen er imidlertid stadig indrettet og registreret som hhv. stuehus på landbrugsejendom (Bækkeskov Stræde 15A) og en ekstra bolig i tiloversbleven landbrugsdriftsbygning (Bækkeskov Stræde 15B).

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø under Ministeriet for Grøn Trepert har oplyst, at de allerede i januar 2014 har givet Marjattahjemmenes Støttefond tilladelse til erhvervelse af landbrugsejendommen Bækkeskov Stræde 15A, 4733 Tappernøje, til institutionsformål, og at der derfor p.t. foreligger dispensation fra landbrugslovens bopælspligt på ejendommen.

Plangrundlag

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

Bækkeskov Stræde indgår i et område, der i kommuneplanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Åbent land, kulturmiljø nr. 40: Historisk tid – Herregårdslandskaber – Bækkeskov og statshusmandsudstykningsene Bækkeskov Stræde, Tyrehule og Nyprøve.

Statshusmandsstederne langs Bækkeskov Stræde blev udstykket fra Bækkeskov Gods i 1930, og husene, der opført i arkitekturen "Bedre byggeskik", er i dag registreret som bevaringsværdige med medium bevaringsværdi. Kulturmiljøet er sårbart overfor strukturelle ændringer, der vil forandre områdets karakter, og bygningerne er sårbare overfor funktionstømning, forfald, manglende vedligeholdelse samt væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

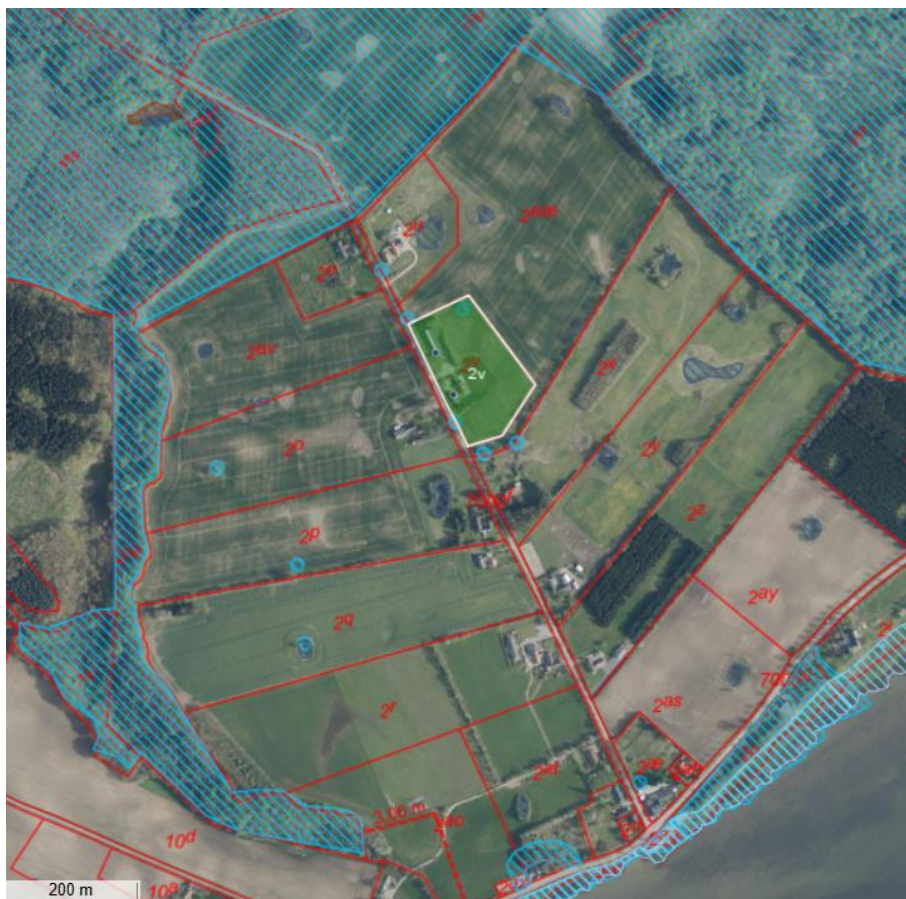


Området langs Præstø Fjord og op mod Bækkeskov Gods via Bækkeskov Stræde er endvidere udpeget som Naturbeskyttelsesområde.

Naturbeskyttelsesområderne består bl.a. af nationalt og internationalt beskyttet natur samt arealer, der kan udvikle sig til natur.

Gamle egetræer, der inden udstykningen er opvokset spredt i området "Pirrenbjerg", har siden 1934 været fredede, så de ikke må fældes, beskæres, undergraves eller på anden måde udsættes for behandling, der kan føre til deres ødelæggelse eller beskadigelse.

Med en beliggenhed ca. 750 meter fra kysten mod Præstø Fjord, ligger ejendommen også inden for Kystnærhedszonen. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de danske kystlandskaber mod unødige ændringer.



Ejendommen Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, ligger i statshusmandsudstykningsen Bækkeskov Stræde nordvest for Præstø Fjord, og ses her markeret med grøn skravering på luftfoto fra 2024. På kortet er matrikelskel vist med rød streg, Bækkeskovs fredede områder og fredede, enkeltstående egetræer vist med turkis skravering og NBL § 3-beskyttede vandhuller med mørk blå skravering.



Da om- og tilbygningen af bebyggelsen på Bækkeskov Stræde 15A og 15B primært sker hhv. indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer og direkte sammenbygget med det oprindelige hus, indenfor hidtil bebyggedearealer, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med kommuneplanens udpegninger og ikke påvirker oplevelsen af naturen, kystlandskabet eller kulturmiljøet i området.

Natura 2000

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

Bækkeskov Stræde 15A og 15B ligger i en afstand af ca. 750 meter NV for det nærmeste Natura 2000-område, N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Da der ikke sker ændringer i den nuværende anvendelse af ejendommen og pga. afstanden til fjorden, er det vores vurdering, at den ansøgte ombygning 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.

Arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen. Byggeriet på ejendommen berører ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at padde ikke påvirkes af projektet.

Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer. Området omkring Bækkeskov Gods er rigt på flagermus, og der kan derfor potentielt være flagermus i tagkonstruktionerne på ejendommen. De ansøgte om- og tilbygninger sker imidlertid primært i de dele af bygningerne, der allerede anvendes til beboelse, og der vil ikke ske rydning af beplantning.

Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke evt. forekomster af flagermus, og at det derfor ikke er nødvendigt at foretage særlige afværgeforanstaltninger.

I skal dog være opmærksomme på, at arbejdet øjeblikkeligt skal standses, hvis I finder tegn på flagermus i bygningerne. Det skal herefter sikres, at evt. flagermus udsluses, inden arbejdet genoptages.

Naturstyrelsens vildtkonsulenter rådgiver om udslusning af flagermus fra huse og kan vejlede i konstruktion af den model af sluse, der kan bruges i det enkelte tilfælde. Naturstyrelsens vildtkonsulenter skal kontaktes forud for udslusningen.



En evt. udslusning skal ske i perioden 1. september til 15. oktober, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Udslusning kan ikke benyttes om sommeren, hvor flagermusene har unger. Fra midt i september til først i maj kan metoden heller ikke benyttes, idet der her er fare for at flagermusene er i dvale og derfor slet ikke flyver ud.

Overfladevand og grundvandsforekomster

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

Bostedet på Bækkeskov Stræde 15A og 15B ligger ca. 750 meter fra kysten mod Præstø Fjord, mere end 100 meter fra nærmeste NBL § 3-beskyttede søer/vandhuller og hhv. ca. 500 meter fra Krobæk mod vest og ca. 800 meter fra Herredsbæk NØ for Bækkeskov Stræde.

Afledning af tagvand fra den nye tilbygning vil blive ledt til eksisterende faskine på ejendommen – det kræver fornyet nedsivningstilladelse. Der kræves ikke tilladelse til afledning af tagvand fra den midlertidigt opstillede kontorpavillon. Pavillonen er placeret, så tagvand ikke kan genere naboer.

Samlet set er det vores vurdering, at der ikke ændres væsentligt på afledningen af overfladevandet til recipienter omkring ejendommen, og ud fra de oplysninger, vi har, vurderer vi derfor, at projektet ikke vil forringe tilstanden af vandløb, vandhuller/søer eller kystvande - eller deres mulighed for at bevare/opnå en god økologisk tilstand - væsentligt.

Vi kan heller ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan forringe tilstanden af grundvandsforekomster væsentligt.

Det ansøgte ligger i et område uden drikkevandsinteresser, registreret med spildevandsrensingsklasse OP.

Bækkeskov Stræde er offentligt kloakeret, og husspildevandet vil blive ført til eksisterende brønd og derfra videre til eksisterende spildevandskloak.

Ud fra de oplysninger, vi har, vurderer kommunen, at projektet 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 etablering af mindre socialpædagogiske opholdssteder, institutioner, herunder krisecentre, herberger og lignende, der ikke kan betragtes som boligformål, med tilknyttet personale, i eksisterende enfamiliehuse og stuehuse.

Botilbud med flere selvstændige boligenheder er en type institution, der ikke er beskrevet i landzoneadministrationsgrundlaget, og jeres sag har derfor



været forelagt kommunens Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg til behandling.

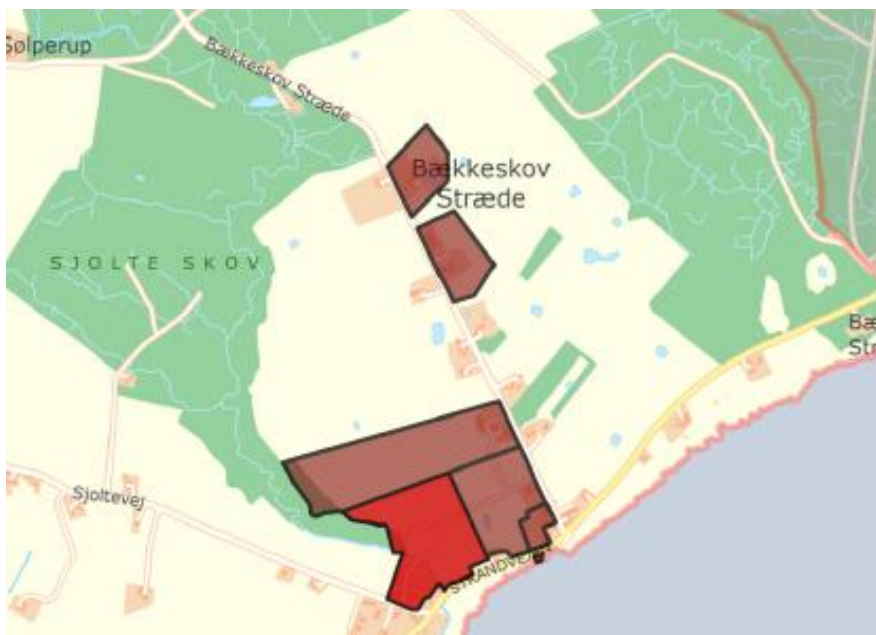
Indretning af flere boligenheder i eksisterende bygninger på en ejendom i landzone er i øvrigt i tråd med planlovens § 35, stk. 10, der giver mulighed for indretning af bofællesskaber og lignende med henblik på at understøtte bosætning i landdistrikterne.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget lovpligtig orientering af ejerne af de nærmeste, omkringliggende ejendomme om det ansøgte.

Nærmeste nabo har gjort indsigelse mod godkendelse af den ansøgte om- og tilbygning af botilbuddet, med begrundelsen at Marjattas tilstedeværelse i området omkring Bækkeskov Stræde, hvor Marjatta ejer flere ejendomme, der alle anvendes som botilbud, opleves alt for markant.

Kommunen har udarbejdet et kortbilag, der viser ejendomme på Bækkeskov Stræde, der ejes af Marjattas Støttefond, og hvorfra der drives botilbud, se herunder:



Kort over ejendomme på Bækkeskov Stræde, der ejes af Marjattahjemmenes Støttefond. Marjatta ejer og driver herudover botilbud ved Bredeshave, der ligger ca. 2 km syd for Bækkeskov Stræde.

Idet der allerede drives botilbud for 7 beboere på ejendommen, har Næstved Kommune vurderet, at der med den ansøgte om- og tilbygning af botilbuddet ikke ville ske en så væsentlig ændring i det bestående miljø, herunder trafikalt, at det vil udløse krav om lokalplanpligt eller at det vil være til gene for de omkringboende naboer.



Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen især lagt vægt på, at:

- Om- og tilbygningen af botilbuddet på Bækkeskov Stræde 15A og 15B, 4733 Tappernøje, sker for at sikre de nuværende beboere og medarbejdere i et allerede eksisterende botilbud mulighed for et værdigt liv og gode arbejdsforhold. Tilladelsen medfører ikke en ændret anvendelse af ejendommen.
- Ombygningen sker i det væsentligste indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer og med en mindre tilbygning indenfor de hidtil bebyggede arealer. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke væsentligt påvirker oplevelsen af det bevaringsværdige kulturmiljø og landskab omkring Bækkeskov Stræde
- Renovering af eksisterende, bevaringsværdige bygninger i landzone, er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at sikre liv i landdistrikterne, bevarelse af kulturmiljøer og klimahensyn i form af genanvendelse af de værdier, som de allerede eksisterende bygninger udgør.
- Landbrugsstyrelsen har allerede i 2014 givet dispensation fra bopælspligten på ejendommen og godkendt, at landbrugsejendommen anvendes til institutionsformål.
- Ombygningen af det allerede eksisterende botilbud på ejendommen vurderes ikke at medføre øgede gener for naboer, heller ikke trafikalt.
- Det ansøgte projekt vil ikke påvirke de natur- og vandmiljømæssige hensyn, som byrådet også 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 – 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 27. maj 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

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Nabo, der har indsendt bemærkninger til det ansøgte

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