

Plan og Klima

Sagsnr.: 24-003141
Dok.nr.: 24-003141-3

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade
55 36 24 62
nahga@vordingborg.dk

14. maj 2024

Dyrlevvej 9, 4720 Præstø – Landzonetilladelse til genopførelse af enfamiliehus.

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af enfamiliehus på ejendommen Dyrlevvej 9, matr.nr. 4c. Dyrlev By, Beldringe.

Forud for landzonetilladelsen er der 2. april 2024 givet dispensation fra Lokalplan nr. 73 for landsbyen Dyrlev til opførelse af H-formet enfamiliehus og med en tagbelægning i matte sorte tegl med et maksimalt glanstal på 16 ifølge de internationale normer - ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813 - på ejendommen Dyrlevvej 8, 4720 Præstø, matr.nr. 4c Dyrlev By, Beldringe.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til genopførelse af enfamiliehus på ejendommen Dyrlevvej 9, matr.nr. 4c. Dyrlev By, Beldringe, som ansøgt. Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- At tagbelægningen udføres med et maksimalt glanstal på 16 ifølge de internationale normer - ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **14. maj 2024 til den 11. juni 2024**, hvorefter klagefristen udløber.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før den 4 ugers klagefrist er udløbet.

Rettidige klager har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage, for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og § 5, stk. 1. I får besked hvis kommunen modtager klage over afgørelsen.

Landzonetilladelsen bortfalder jf. planlovens § 56, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

Tinglysning af vilkår

Betingelser, der er knyttet til en landzonetilladelse, er jf. planlovens § 55 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Vilkår af varig interesse tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning.

Hvis du/ejeren ikke ønsker at udnytte tilladelsen på de stillede vilkår, skal du/l meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/jer, sender vi sagen til landinspektør og herefter videre til tinglysning. Tinglysningsomkostningerne er p.t. samlet set ca. 5.000,- kr., og regningen sendes efterfølgende til dig/ejer.

Lovgrundlag

Jf. planloven § 35, stk.1, må der ikke i landzoner foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra landzonemyndigheden.

For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

Landzonetilladelser kan jf. planlovens § 35 stk. 4 først meddeles når der er forløbet 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Naboorienteringen kan jf. planlovens § 35, stk. 5, udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

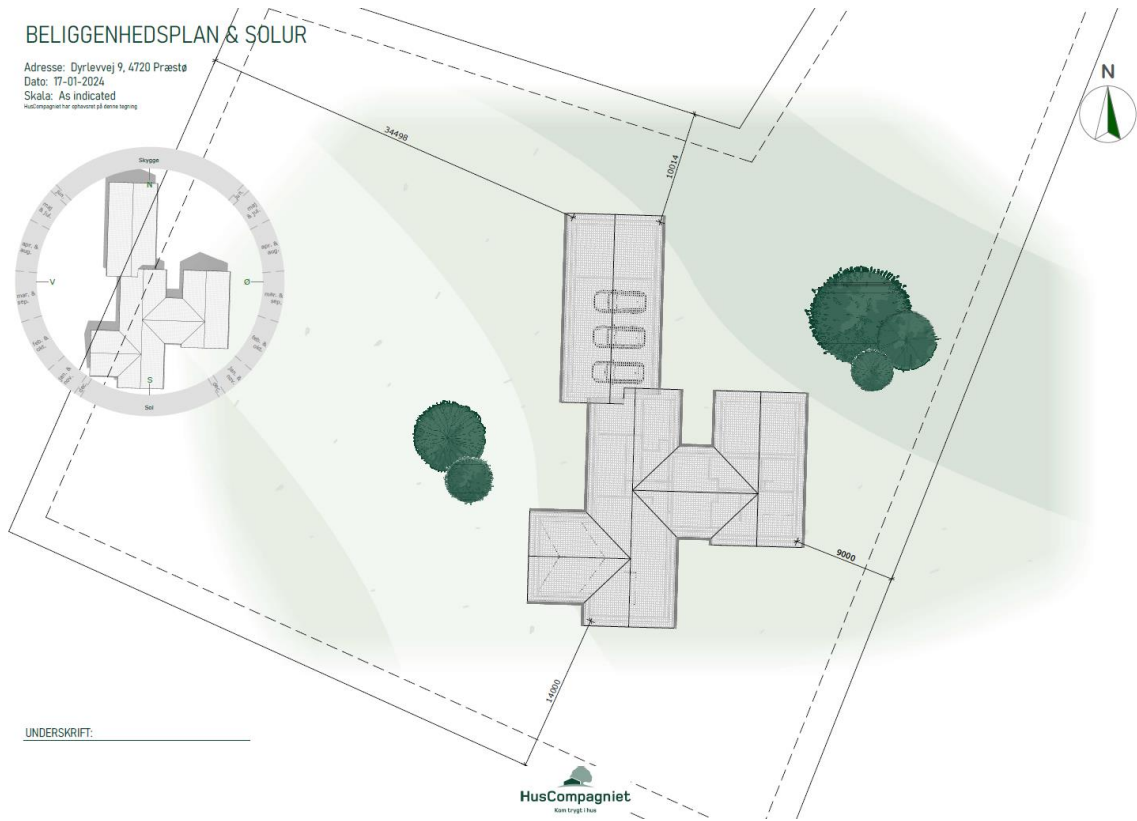
Projektdetaljer

Ejer af ejendommen ønsker at nedrive nuværende enfamiliehus og genopføre et nyt enfamiliehus på 259,96 m². Til huset bliver der opført to integreret garager en på 116,52 m² og en på 35,21 m².

Huset bliver opført med en facademursten som blankt murværk i lyse/grålige nuancer og tagstenen bliver en mat sort tagtegl. Oprindeligt var ønsket en tagsten med glans 50, men der bliver i henhold til eksisterende lokalplan og kommunens landzonepraksis stillet krav om at taget maksimalt har et glanstal på 16 ifølge de internationale normer - ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813. Det nye hus bliver udformet som det nuværende med et H-formet fodaftryk.



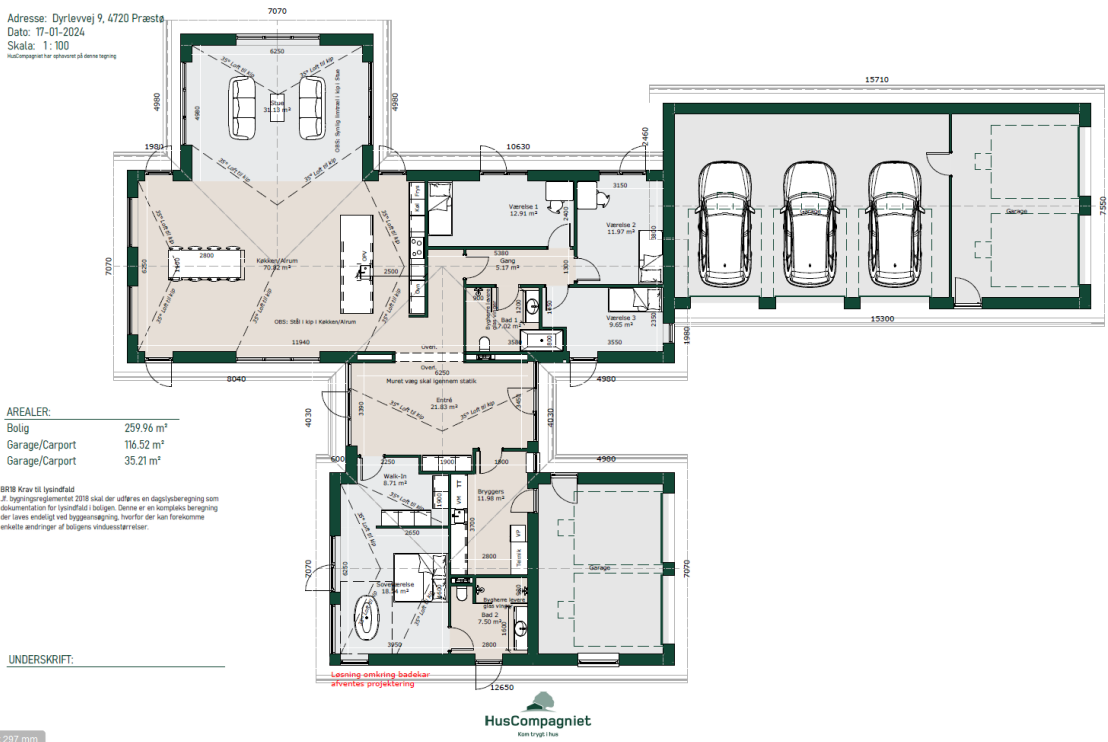
Figur 1: Visualisering af det kommende enfamiliehus på Dyrlevvej 9, 4720 Præstø. © HusCompagniet.



Figur 2: Situationsplan for det kommende hus på Dyrlevvej 9, 4720 Præstø. © HusCompagniet.

PLANTEGNING

Adresse: Dyrlevvej 9, 4720 Præstø
 Dato: 17-01-2024
 Skala: 1:100
 HusCompagniet har arbejdet på denne tegning



420 x 297 mm

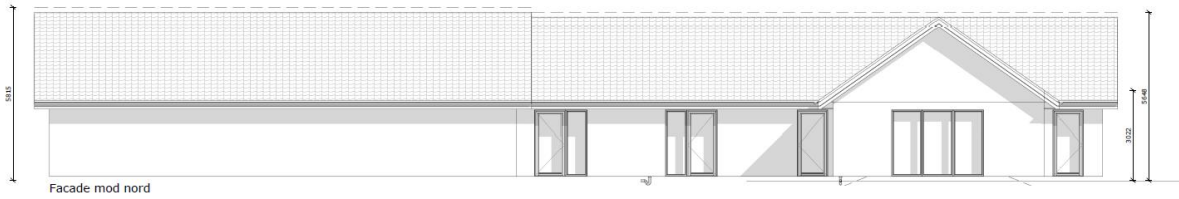
Figur 3: Plantegning for det kommende hus på Dyrlevvej 9, 4720 Præstø. © HusCompagniet.

FACADETEGNING

Adresse: Dyrlevvej 9, 4720 Præstø
Dato: 17-01-2024
Skala: 1:100

HusCompagniet har givetnevet på denne tegning

- Tagsten som sort engoberet tegl, glans 50
- Facademursten som blankt murværk i lyse/grålige nuancer
- Vinduer og garageport som sorte rammer
- Opvarmning som horisontalt jordvarmeanlæg.



UNDERSKRIFT:

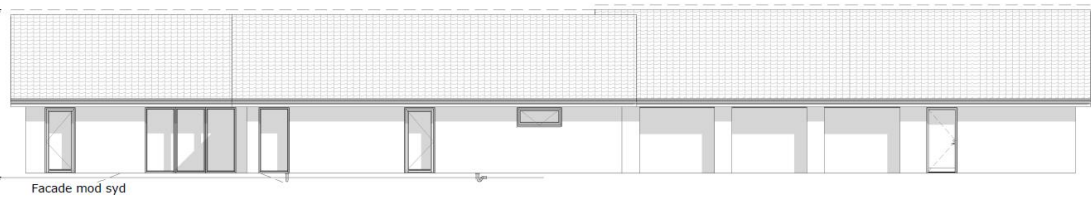


FACADETEGNING

Adresse: Dyrlevvej 9, 4720 Præstø
Dato: 17-01-2024
Skala: 1:100

HusCompagniet har givetnevet på denne tegning

- Tagsten som sort engoberet tegl, glans 50
- Facademursten som blankt murværk i lyse/grålige nuancer
- Vinduer og garageport som sorte rammer
- Opvarmning som horisontalt jordvarmeanlæg.



UNDERSKRIFT:



Figur 4: Facadetegninger af det kommende hus på Dyrlevvej 9, 4720 Præstø. © HusCompagniet.

Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Dyrlevvej 9, matr.nr. 4c. Dyrlev By, Beldringe er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamiliehus på en 5657 m² stor grund, der er beliggende i landzone, indenfor Lokalplan 73 Landsbyen Dyrlev. Ejendommen ligger i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som vandindvindingsopland og med drikkevandsinteresser. Ejendommen ligger udenfor kystnærhedszonen.

På ejendommen er der langs med det vestlige skel et bevaringsværdigt dige. Diget på ikke blive beskadiget eller ændre tilstand i forbindelse med det kommende anlægsarbejde. For at sikre diget vil det være fornuftigt at holde en afstand på mindst to meter i forbindelse med evt. oplag af byggematerialer og lign.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre nye enfamiliehus på allerede udstykkede helårsbyggegrunde i landsbyer.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte hus får samme beliggenhed som det nuværende, at huset opbygges med nogenlunde samme grundform samt at huset indpasses i eksisterende miljø i landsbyen.

Vi har vurderet, at det ansøgte ikke er i strid med de planmæssige hensyn eller de landskabelige og naturmæssige interesser, kommunen skal varetage i henhold til planloven.

Der er ikke foretaget nabohøring da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboer i det det ansøgte hus erstatter et eksisterende.

Kommunen skal ifølge Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, idét det nærmeste område ligger ca. 2,68 km væk.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes i den konkrete sag, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF- habitatdirektivets bilag IV.

Tilladelser efter anden lovgivning

Byggetilladelse

Byggearbejdet må desuden ikke påbegyndes før der er givet byggetilladelse. Hvis du allerede har indsendt ansøgning via www.bygogmiljo.dk, vil vores afgørelse blive videresendt til Byggemyndigheden, som vil kunne fortsætte sagsbehandlingen af sagen. Byggetilladelsen vil først kunne blive udstedt efter klagefristens udløb.

Spildevand

Ejendommen er spildevandskloakeret. Dette betyder at kun spildevand må ledes til kloakken. Regnvand skal håndteres på anden vis.

Alt husspildevand fra ejendommen skal afledes til kloakken i lukkede ledninger, som tilsluttes til spildevandsforsynings skelbrønd eller stikledning (Spildevandsbekendtgørelsens § 12).

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal foretages af en autoriseret kloakmester (Autorisationslovens § 7).

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal færdigmeldes i Byg og Miljø. Færdigmeldingen skal indeholde en endelig målfast tegning/kort over anlæggets placering (Miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3).

Udledning eller nedsvivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbede og direkte på jorden kræver særskilt spildevandstilladelse. Ansøgning skal indsendes via www.bygogmiljoe.dk. (Spildevandsbekendtgørelsens § 38).

Bemærk at der ikke gives tilladelse til nedsvivning af tag- og overfladevand fra tage eller tagrender af zink, kobber eller bly.

Regnvand fra befæstede arealer må ikke give anledning til forurening af grund- og overfladevand, sundhedsfare for mennesker eller dyr, gener for omkringboende eller overfladeafstrømning (Spildevandsbekendtgørelsens § 44).

Tag- overflade- og drænvand må ikke ledes til kloakken (Efter kloakprincip i Vordingborg Kommunes spildevandsplan).

Afløb fra udendørs installationer (udendørsbrusere, kælderskakter og lign.) skal ledes til spildevandssystemet. Der må ikke ledes regnvand til spildevandssystemet og afløbet skal derfor være overdækket. Det skal desuden sikres, at overfladevand fra det omgivende terræn ikke kan ledes til spildevandssystemet.

Dræn

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Jordforurening

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening eller opstår en mistanke om en forurening, der ikke er kortlagt i forvejen, skal arbejdet standse og Vordingborg Kommunes Jordforureningsgruppe kontaktes. Kontaktoplysninger findes på kommunens hjemmeside.

Arkæologiske fund

Der er gjort fere fund af metalfund fra oldtid til middelalder på markerne omkring ejendommen. Det kan derfor være en fordel at kontakte Museum Sydøstdanmark forud for anlægsarbejdet. Hvis man under gravearbejdet møder spor af fortidsminder såsom stensamlinger, mørk jord, knoglerester, potteskår o.l., så skal arbejdet straks stoppes, og Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg tilkaldes.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan i henhold til planlovens kap. 14 påklages til Planklagenævnet.

Klageberettiget er jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2, enhver med retlig interesse i sagen samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som har mindst 100 medlemmer.

Hvis du vil klage, skal du selv oprette en klage i Klageportalen via borger.dk eller virk.dk inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Vordingborg Kommune modtager automatisk besked, hvis der bliver indtastet en klage over afgørelsen.

I Klageportalen bliver du guidet gennem forløbet med indtastning af en klage.

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af klagen, at klager samtidig med indtastningen i Klageportalen indbetaler et gebyr. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere om gebyr og klageprocedure på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Et evt. søgsmål til domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

Venlig hilsen

Nanna Holm Gade
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftsradet.dk