

1. april 2025

Landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbolig

Vi har den 05. marts 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbolig på ejendommen Stenøvej 3, 4792 Askeby, matr.nr. 8b Tostenæs By, Fanefjord.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbolig på ejendommen Stenøvej 3, 4792 Askeby, matr.nr. 8b Tostenæs By, Fanefjord som ansøgt.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **1. april 2025 – 29. april 2025**, 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. Ejer og ansøger 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.

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 at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

Bebyggelsen på ejendommen har tidligere bestået af tre sammenbyggede længer, hvor af den sydlige (bygning 1) er blevet nedrevet uden planer om at genetablere.

Der er ansøgt om at genopbygge et nyt hus og konvertere det til bolig, efter nedrivning af den originale vestlige bygning (bygning 2).

Det nye hus vil blive bygget på det gamles fodaftryk.

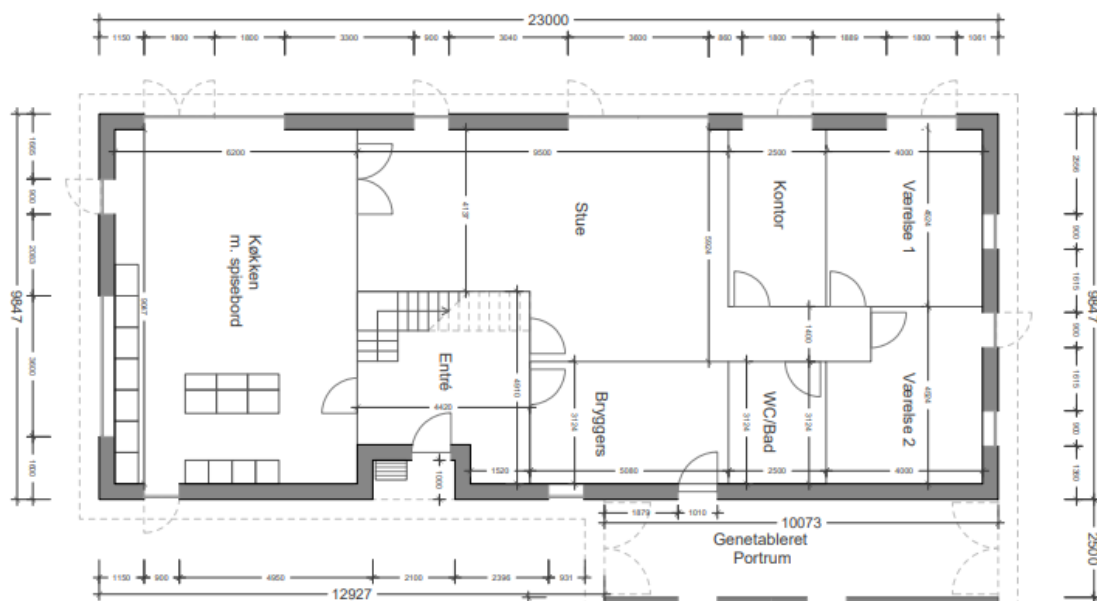
Huset er planlagt som et længdehus i en landlig byggestil med en grundplan på 9,5m x 23m. Huset vil blive bygget med en høj tagrejsning.

Den nordlige bygning (bygning 3) vil blive bevaret og konverteret til midlertidig bolig under genopførelsen af bygning 2.

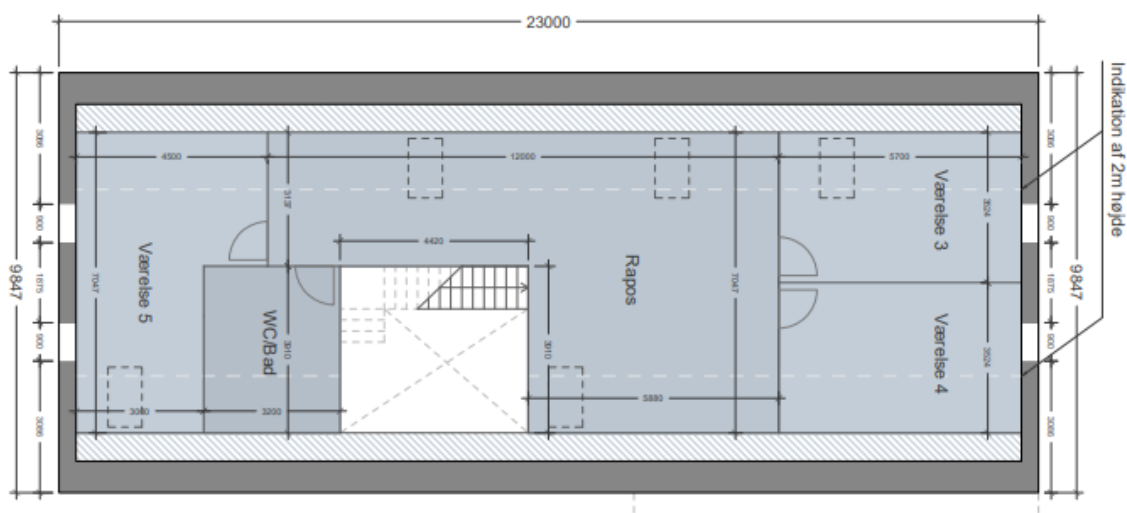
Denne midlertidige bolig er i overensstemmelse med tilladelse, i henhold til planlovens § 37, stk. 1, som er godkendt af Vordingborg Kommune (Sags dokument nr. 25-004146-3).



Figur 1: Situationsplan



Figur 2: Plantegning af nyt hus – stueplan



Figur 3: Plantegning af nyt hus - 1. sal

Redegørelse

Ejendommen, Stenøvej 3, 4792 Askeby, matr.nr. 8b Tostenæs By, Fanefjord er jævnfør BBR registreret som anden bygning til landbrug på en 323.744m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at genopføre nedbrændte eller stormskadede boliger, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (3 år), eller genopføre en bolig efter nedrivning. Den nye bygning skal som udgangspunkt have samme placering, størrelse, anvendelse, proportioner (højde, længde og bredde) og karakter, såsom taghældning og form, som den bygning, der erstattes. I særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk

fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier. Landzonetilladelsen kan meddeles med en forældelsesfrist på op til 10 år.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at det nye hus bliver bygget på fodaftrykket af det gamle, samt bliver holdt og integreret i samme stil og udtryk som den tilbageblivende bygning. Desuden er der lagt vægt på at en vurdering af den gamle bygning har konkluderet at en renovering ikke var mulig og en genopbygning var nødvendig.

Der er også lagt vægt på at projektet overholder Vordingborg kommunes praksis i forhold til udtryk, størrelse, konstruktion og anvendelse af bebyggelse i landzone.

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.

Ligeledes har vi vurderet, at det ansøgte kan tillades indenfor kystnærhedszonen, idet det er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Der er i ikke foretaget nabohøring.

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, idet det nærmeste område ligger ca. 170m 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

Projektet kræver byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes digitalt via Byg og Miljø – www.byggomiljoe.dk

Du kan læse mere om hvilke dokumentation, vi skal bruge for at behandle din byggeansøgning på kommunens hjemmeside: <https://vordingborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri-og-bbr/soeg-byggetilladelse>

Byggetilladelsen vil først kunne blive udstedt efter klagefristens udløb.

Dræn

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

I tilfælde af at der konstateres dræn under etableringen.

Vær opmærksom på, at træer og buske ikke må plantes så tæt på drænet, at der kan være fare for, at drænet beskadiges af planternes rødder.

Hvis du ønsker at flytte dræn eller vil ændre drænets størrelse skal dette godkendes af kommunen.

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

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.

Affald og spildevand

Projektet kræver en ny spildevandstilladelse.

Ansøgning skal indsendes via www.byggomiljoe.dk.

Arbejdet skal udføres af en autoriseret kloakmester, og færdigmeldes til kommunen senest 2 måneder efter endt etablering.

Ejendommen ligger i et område hvor der ikke er krav om yderligere rensning end den der sker i en ny godkendt bundfældningstank.

Vandforsyningsboringer

Ejendommen har egen privat drikkevandsbrønd. I forbindelse med byggeriet skal der vises hensyn til drikkevandsbrønden.

Der er senest udtaget en drikkevandskontrolprøve i 2012, vi vil anbefale at der udtages en drikkevandsprøve - forenkelt kontrol. Det er også muligt at tilslutte ejendommen til privat vandværk - Fanefjord vandværk. Fanefjord vandværk er medlem af Grundvandssamarbejdet.

Kontakt oplysninger ses på vandværkets hjemmeside:

<https://fanefjordvand.com/>

Evt. sløjfning af drikkevandsbrønd kontaktes Grundvandssamarbejdet. Sløjfning er gratis for brønde for vandværker der er medlem af grundvandssamarbejdet.

<https://vordingborg-grundvandssamarbejde.dk/kontakt.html>

Flagermus

Er der flagermus i huset, f.eks. på loftet, skal du være opmærksom på, at der er nogle forholdsregler du skal tage da alle flagermusarter i Danmark er fredede og det er ulovligt at slå flagermus ihjel eller at ødelægge dens yngle- eller rasteområder.

Hvis der under nedrivning stødes på flagermus, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og den lokale vildtkonsulent hos Naturstyrelsen skal kontaktes.

Vildtkonsulentens kontakt oplysninger i Naturstyrelsen Storstrøm: Lars Richter Nielsen, tlf.: 22 49 65 77, e-mail: lrn@nst.dk eller Jesper Pedersen, tlf.: 93 56 40 79, e-mail: jespp@nst.dk

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

Kasper Aaby Larsen
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