

2. april 2025

**Landzonetilladelse til lovliggørelse af anneks og tilhørende hævet terrasse på
Fredskovvej 24B, 4760 Vordingborg, matr. Nr. 4g Bakkebølle, Vordingborg Jorder**

Vi har den 28. januar 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af omlægning af eksisterende bygning til anneks, og en hævet terrasse i tilknytning til pågældende anneks, på ejendommen Fredskovvej 24B, 4760 Vordingborg, matr. Nr. 4g Bakkebølle, Vordingborg Jorder

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af omlægning af eksisterende bygning til anneks, og en hævet terrasse i tilknytning af pågældende anneks, på ejendommen Fredskovvej 24B, 4760 Vordingborg, matr. Nr. 4g Bakkebølle, Vordingborg Jorder, som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **2. april 2025 – 30. 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

Annekset er blevet etableret i en tidligere staldbygning i tilknytning til enfamilieshus på ejendommen.

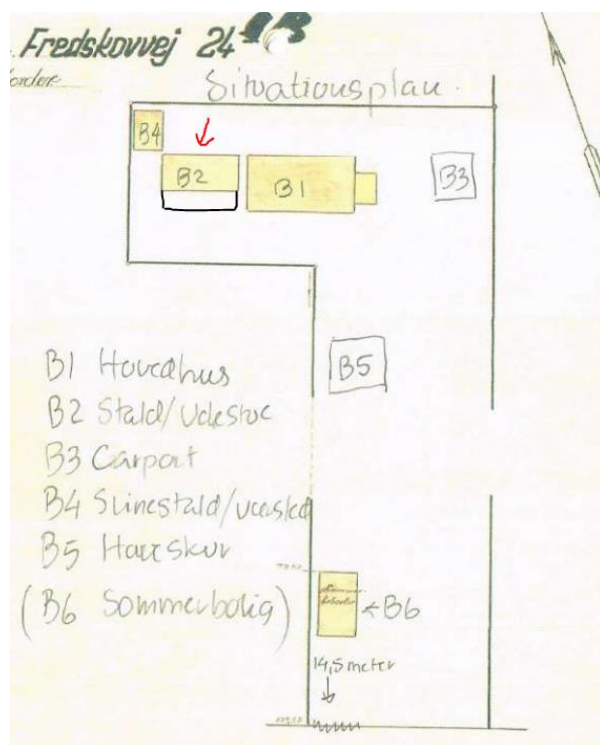
Der er tale om en totalrenovering i forhold til indretning, facade og tag.

Annekset måler 36m² (registreret i BBR) og er indrettet med toilet og tekøkken.

I tilknytning til annekset er der blevet opført en hævet terrasse af træ som måler 21m², på den sydlige side af annekset.

Ejendommen ligger indenfor udvidet strandbeskyttelse.

Kystdirektoratet har givet lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1 og stk.3, nr. 1, jf. §15, til annekset og terrassen.



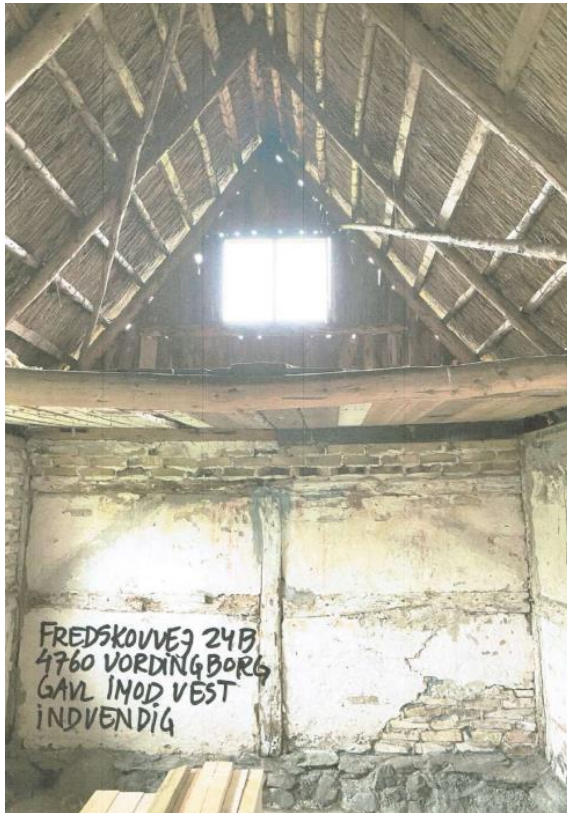
Figur 1: Situationsplan. Anneks (B2) og terrasse markeret med rød pil



Figur 2: Satellitfoto af ejendommen, anneks og terrasse markeret med rød pil.



Figur 3: Gamle staldbygning set fra syd, før ændringer.



Figur 4: Gamle staldbygning indvendig, før ændringer



Figur 5: Anneks og hævet terrasse set fra syd, efter ændringer.



Figur 6: Foto af anneks indvendig, efter ændringer.



Figur 7: Foto af anneks indvendigt, efter ændringer.

Redegørelse

Ejendommen Fredskovvej 24B, 4760 Vordingborg, matr. Nr. 4g Bakkebølle, Vordingborg Jorder er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamilieshus på en 3.006 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 – 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4, for området syd for Bakkebøllevej, 1964

Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15 angående strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet har givet lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1 og stk.3, nr. 1, jf. §15, til annekset og terrassen (Kystdirektoratet J.nr. 21/16368-13 – 13/01/2025).

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre annekser, der ikke har karakter af selvstændig boligenhed, hvis udvidelse af boligen ikke kan ske ved tilbygning og/eller hvis det arkitektonisk har betydning for ejendommens udseende og indpasning i det omgivende miljø.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, bygningens placering, udformning og udtryk der er i overensstemmelse med kommunens landzonepraksis.

Endvidere har vi lagt vægt på at den terrænændring, som er blevet foretaget i forbindelse med anlæggelsen af den hævede terrasse, er af minimal karakter som ikke påvirker de landskabelige værdier på ejendommen.

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 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. 1 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

Projektet kræver byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes digitalt via Byg og Miljø – www.byggogmiljoe.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>

Affald og spildevand

Der stilles krav om at ejendommens spildevandsanlæg kan leve op til gældende krav (kapitel 10 i spildevandsbekendtgørelsen).

Ejendommen ligger i et område hvor der ikke er krav om yderligere rensning, end den der sker i en ny godkendt og CE-mærket bundfældningstank. Grundet annekset, stilles krav om at tankstørrelsen er mindst 4 m³.

Grundejer eller grundejers kloakmester skal indsende ansøgning om det ønskede spildevandsanlæg via www.byggmiljoe.dk.

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).

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 § 42).

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

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

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

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.

Strandbeskyttelse og klitfredning

Ansøger skal kontakte Kystdirektoratet vedr. dispensation for strandbeskyttelseslinjen på kdi@kyst.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