

10. april 2025

Landzonetilladelse til ny bolig – Busenevej 20B, 4791 Borre

Vi har den 8. januar 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til ny bolig på ejendommen Busenevej 20B, Mandemark, 4791 Borre, matr.nr. 3i, Mandemark By, Magleby.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til ny bolig på ejendommen Busenevej 20B, Mandemark, 4791 Borre, matr.nr. 3i, Mandemark By, Magleby som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **10. april 2025 til 8. maj 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.

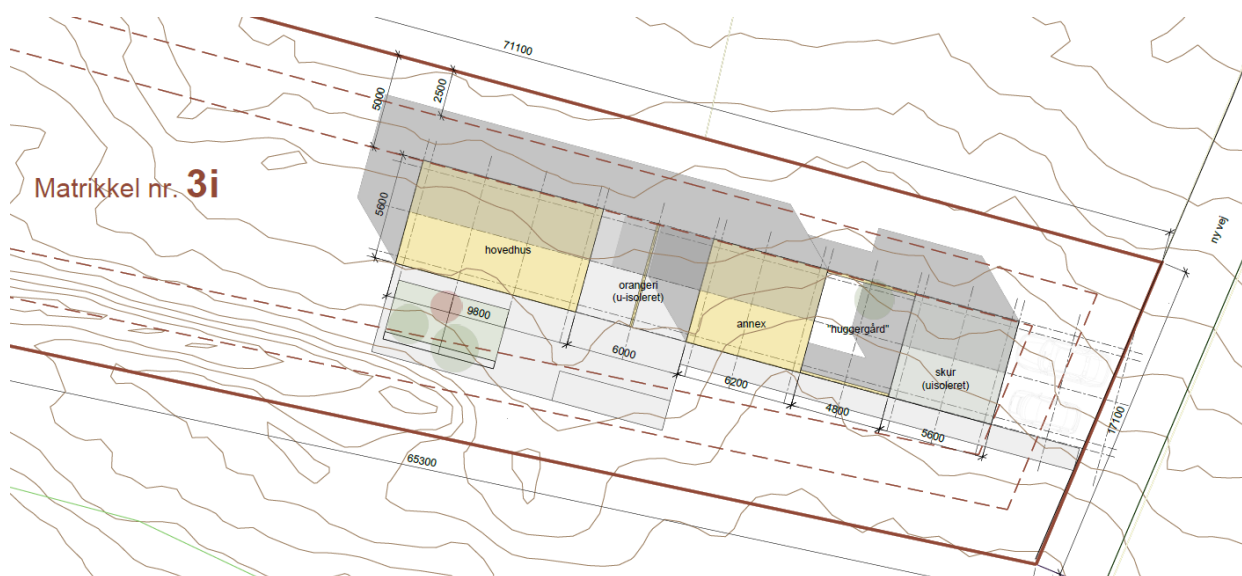
For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

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.

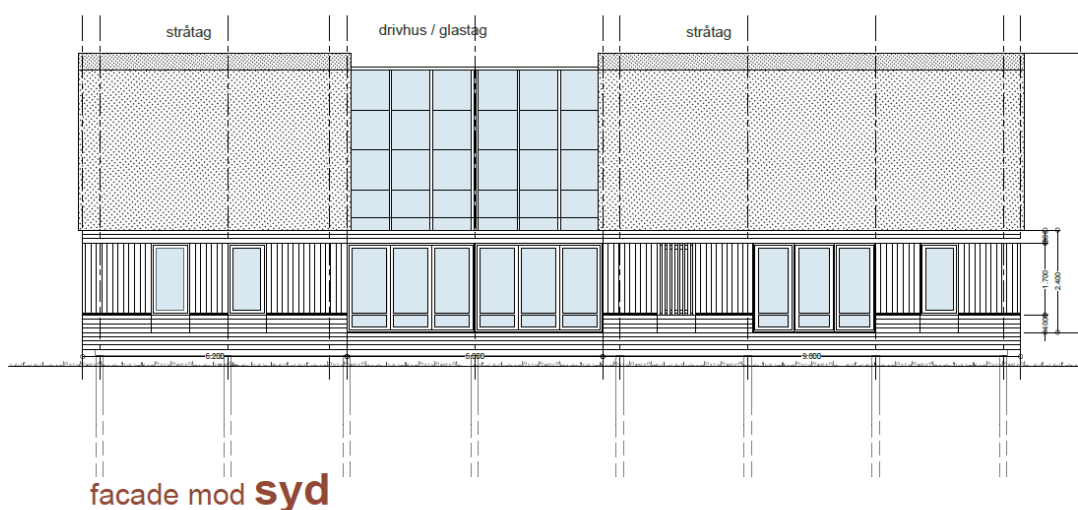
Naboorienteringen kan jf. planlovens § 35, stk. 5, udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

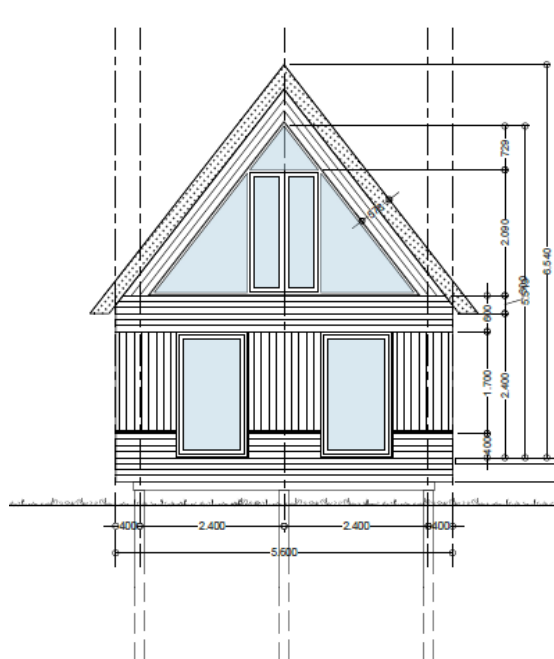
Der ansøges om at opføre en ny bolig, på en nyudstykket grund i landsbyen Mandemarke. Den nye bolig vil få et grundareal på 123,2 m², hvoraf 36 m² vil være et drivhus/udestue, som binder to dele af huset sammen, der er opført som et længehus med høj taghældning, træbeklædte facader og stråtag. Huset opføres på et skruefundament og der vil således ikke være væsentlige ændringer på terrænet.



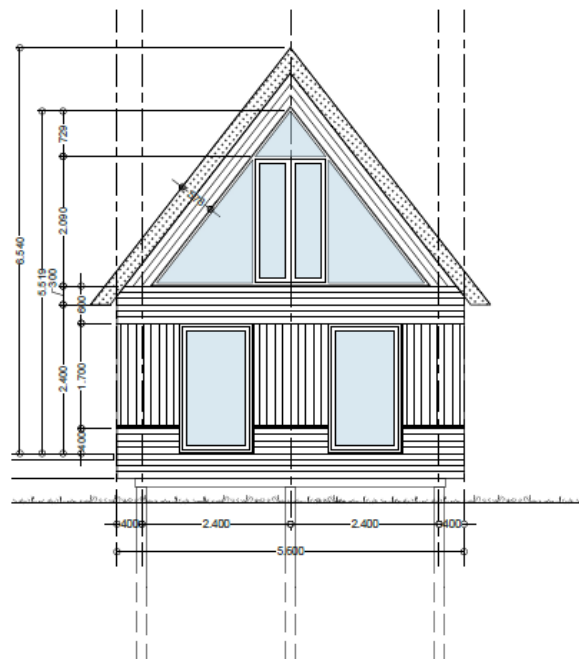
Situationsplan



Facade – syd

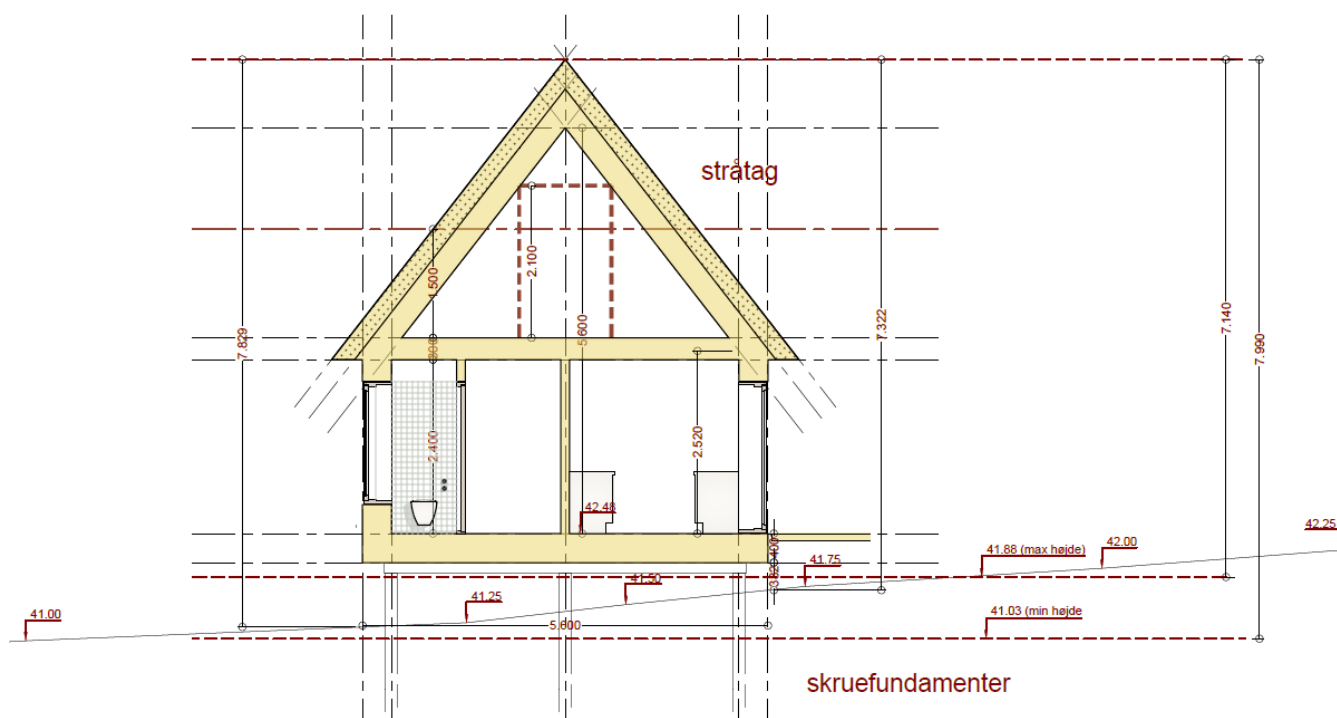


facade mod **øst**



facade mod **vest**

Facader – øst og vest



Snit

Redegørelse

Ejendommen, Busenevej 20B, Mandemark, 4791 Borre, matr.nr. 3i, Mandemark By, Magleby er jævnfør BBR registreret som et jordstykke på 1284 m², der er beliggende i landzone, omfattet af kommuneplanrammen L 14.05 Landsby Mandemark, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som kulturmiljø, geologisk interesseområde og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på en allerede udstykket helårsbyggegrund i landsbyer. På baggrund af en konkret vurdering kan der stilles særlige vilkår til husets udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om et nyt enfamiliehus, der ønskes opført på en grund indenfor kommuneplanrammen for landsbyen Mandemark. Vi har ligeledes lagt vægt på at byggeriet opføres som et længeformet hus, med høj taghældning og stråtag, så det indpasses 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.

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 øvrigt foretaget nabohøring. Der er i løbet af høringsperioden kommet bemærkninger til blandt andet husets placering i terrænet. Ansøger har eftersendt tegning der viser dette, som nu fremgår af tilladelsen. På baggrund af dette havde naboen ingen yderligere bemærkninger til projektet.

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. 230 m væk, på den anden side af Mandemark.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rastekområder 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.byggomiljo.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

Alt ejendommens spildevand skal tilsluttes Vordingborg Spildevand A/S. Der skal ikke meddeles tilladelse men kommunen skal have fremsendt tegning og færdigmelding fra

autoriseret kloakmester. Regnvand må IKKE tilsluttes til kloaksystemet. Regnvand skal afledes på egen grund. Faskiner mv. kræver tilladelse.

Kommunen anbefaler at Vordingborg Spildevand kontaktes for betaling af tilslutningsbidrag, placering af stik mv.

Drikkevand

Det nye hus ligger i forsyningsområdet for Magleby vandværk. Ansøger skal kontakte vandværket for nærmere oplysninger om vandtilslutning, priser og takster.

Kontakt oplysninger til Magleby vandværk findes på deres hjemmeside:

<https://maglebyvand.dk/>

Dræn

Din ejendom har tidligere været anvendt til landbrugsjord. Det må derfor antages, at arealet kan være drænet. Kommunen kender ikke til placeringen af eventuelle dræn.

I tilfælde af at der konstateres dræn under etableringen. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå drænet.

Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

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.

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

Niels Frederik Bronée
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@friluftsraadet.dk