

30. april 2025

Udbygade 18, Udby, 4780 Stege – Landzonetilladelse til opførelse af fælleshus

Vi har den 18. december 2024 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af fælleshus på ejendommen Udbygade 18, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 36c Udby, Stege Jorder .

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til opførelse af fælleshus på ejendommen Udbygade 18, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 36c Udby, Stege Jorder som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den 30. april 2025 til den 28. 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

Udby Landsbylaug ønsker at anlægge et almennyttigt fælleshus uden tekniske installationer, der placeres ved Udbygade 18, 4780 Stege - Udby, Stege Jorder matr.nr. 36c.

Fælleshuset skal skabe et mødested for borgerne i Udby, Stege i Vordingborg Kommune, hvor man kan samles om fælles aktiviteter f.eks. afholde møder i UdbyLaug, Vandværket og Udby Times, være fælles mødested for strikkeklubber, fællesspisninger med mad over bål m.m., samt etablere markedsdage med bytte af planter og frø. Fælleshuset er doneret af Realdania og indgår i Realdanias jubilæumsindsats "Vores Sted".

Bygningen er udført primært i træ med tag i fibercementplader. Facader beklædes med transparente og translucente paneler (både faste og bevægelige).

- Bærende konstruktioner udføres i konstruktionstømmer iht. ingeniør.
- Tag udføres i fibercementplader med sinusprofil. Taghældning: 20 grader.
- Tagrende af træ ilagt alu-kappe med regnvandskæde.
- Udvendige overflader beklædes med translucent kanalplast, klar, UV bestandig akryl eller hærdet glas.
- Metalinddækninger leder vand væk fra facadepartier.
- Indvendige overflader udføres i træ.
- Beslag og stabiliserende trækstænger i aluminium eller stål.
- Fundering: skruepæle i stål, som sikrer tryk og træk.

Det bebyggede areal er 38.1 m². Afstand til skel er 2,5 m.

Se bilag for illustrationsmateriale

Redegørelse

Ejendommen, Udbygade 18, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 36c Udby, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som bygning til vandforsyning på en 2817 m² stor grund, der er beliggende i landzone, kommuneplanramme L 15.02 – Landsby Udby, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som BNBO (boringsnært beskyttelsesområde), og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Der er i øvrigt to aktive vandforsyningsboringer på ejendommen.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til opførelse af nyt fritliggende byggeri i landzone. Det vurderes dog i dette tilfælde at der bør meldes landzonetilladelse til det ansøgte, da det foregår inden for en landsbyramme og da bygningen vil være tilgængelig for Udbys borgere til forskellige fællesskabsorienterede formål.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at fælleshuset opføres indenfor en landsbyramme og at det skal bruges som et fælles mødested for Udbys beboere.

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 fra en nabo. Bemærkningen omhandler indbliksgener fra fælleshuset. Bemærkningen er blevet videregivet til ansøger, der oplyser at der etableres skærmende beplantning for at undgå indbliksgener. Derudover er fælleshuset flyttet ca. 6 meter mod syd. På baggrund af den nye placering blev projektet sendt i naboorientering igen. Til denne naboorientering kom der bemærkninger fra to naboer. Disse omhandler potentielle gener i form af støj og henkastning af affald. Derudover nævnes det at der er perioder har været unge mennesker der udviste støjende adfærd på grunden og at det derfor frygtes at fælleshuset vil forsage yderligere gener. Ansøger anerkender bekymringerne og gør opmærksom på at der vil blive taget hensyn til naboerne i de endelige planer for grundens indretning. Derudover ønsker ansøger at være lydhør overfor naboernes ønsker, når der skal udarbejdes regler for brug af fælleshuset. Vi har vurderet at den valgte placering ikke vil forsage væsentlige nabogener. Nærværende landzonetilladelse gælder kun for fælleshuset. Efterfølgende indretning af grunden vil kræve ny ansøgning om landzonetilladelse.

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. 1,8 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.bygogmiljoe.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>

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. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af dræn er det u hensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå. Vi anbefaler, at man undersøger arealet inden evt. byggeri eller gravearbejde påbegyndes. 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.

Vej

Der skal ansøges om vejadgang til matriklen. Ansøgningsskema ligger på Vordingborg Kommunes hjemmeside og ansøgningen skal indsendes til Vejmyndighed@Vordingborg.dk. Da det fortrinsvis er de lokale der skal anvende huset, ses der ikke en øget trafik på vejen. Alternativt kan der parkeres på grunden.

BNBO

Projektet ligger i særlige sårbare drikkevandsområder, BNBO boringsnære beskyttelsesområder. Omkring boringen er der desuden en særlig fredningszone på 10 meter rundt om den. Den skal opretholdes, her må der ikke foregå aktiviteter (ej heller bygges) der kan medføre fare for boringen - fredningszonen er ikke (iflg. flyfoto) afmærket/markeret eller indhegnet på nogen måder. Det bør den være (eks. marksten eller beplantning eller hegn), i det der nu bliver en øget aktivitet nær boringen. Desuden vil vi anbefale at den maling/overfladebehandling der evt. benyttes til fælleshuset ikke indeholder pesticider(fungicider) i malingen. Det er der visse træbeskyttelsesmidler der gør. Det er af hensyn til nærheden til boringen og fare for forurening. I øvrigt må der ikke anvendes opbevares eller håndteres pesticider indenfor BNBO. Nu er der ikke i projektet nævnt noget om toiletforhold eller multitoilet og der kan vi oplyse at det som udgangspunkt ikke vil være muligt at få tilladelse til det indenfor BNBO.

Spildevand

Så længe der ikke installeres toilet, køkkenvaske eller andre afløb har vi ingen bemærkninger til spildevand. Etableres der afløb skal der ved autoriseret kloakmester etableres en spildevandsløsning som er dimensioneret til formålet. Området står til kloakering men der er ikke sat tid på. Hvis der allerede er et toilet i vandværket som skal benyttes fremover skal det vurderes om bundfældningstanken fortsat kan anvendes. Etableres der tagrender og tagnedløb skal der ansøges om faskine eller lign til afledning af regnvand.

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

Laurits Adam Monty
Planlægger

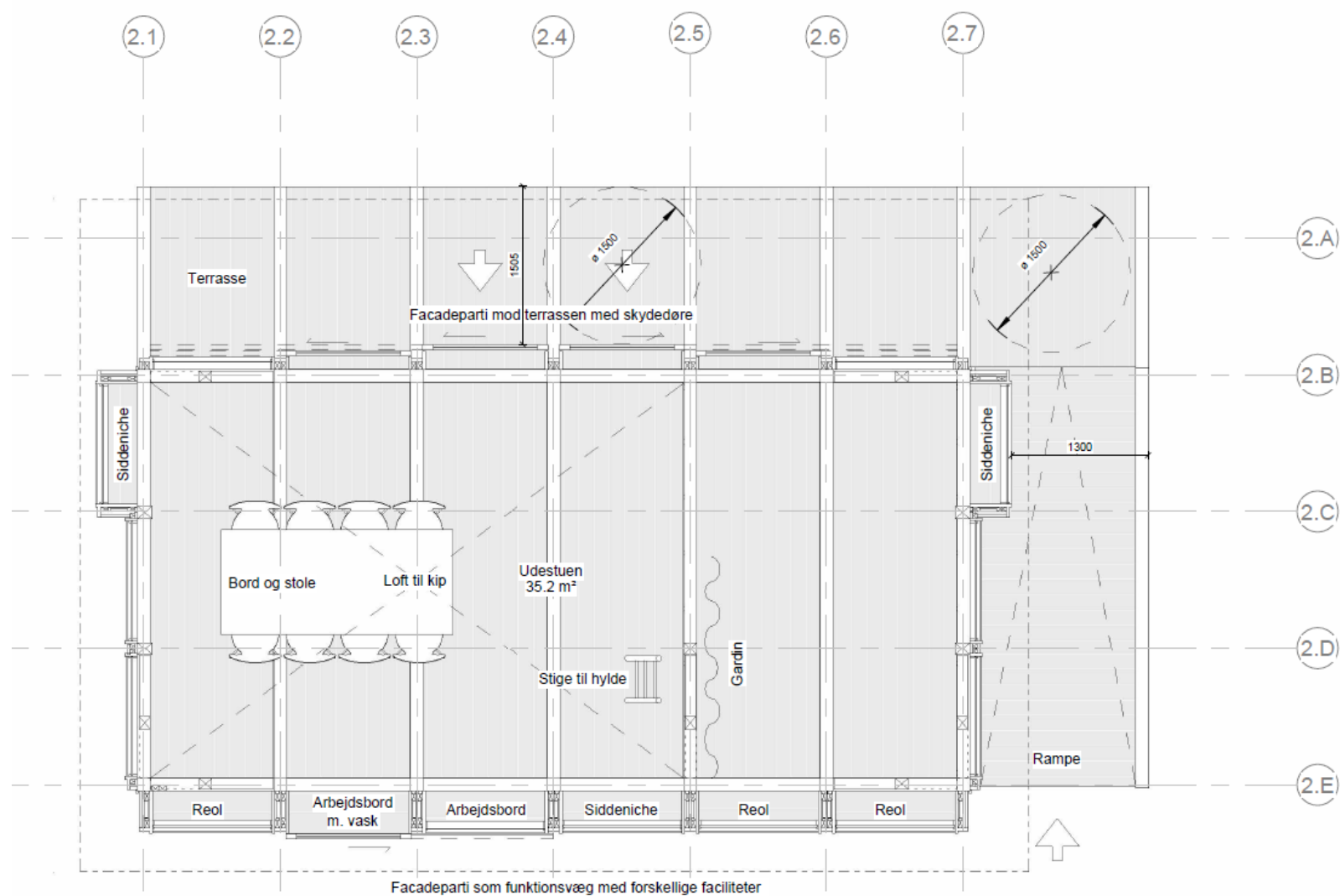
Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftsraadet.dk
- Naboer: ejere og beboere på Udbygade 8, 14 og 20

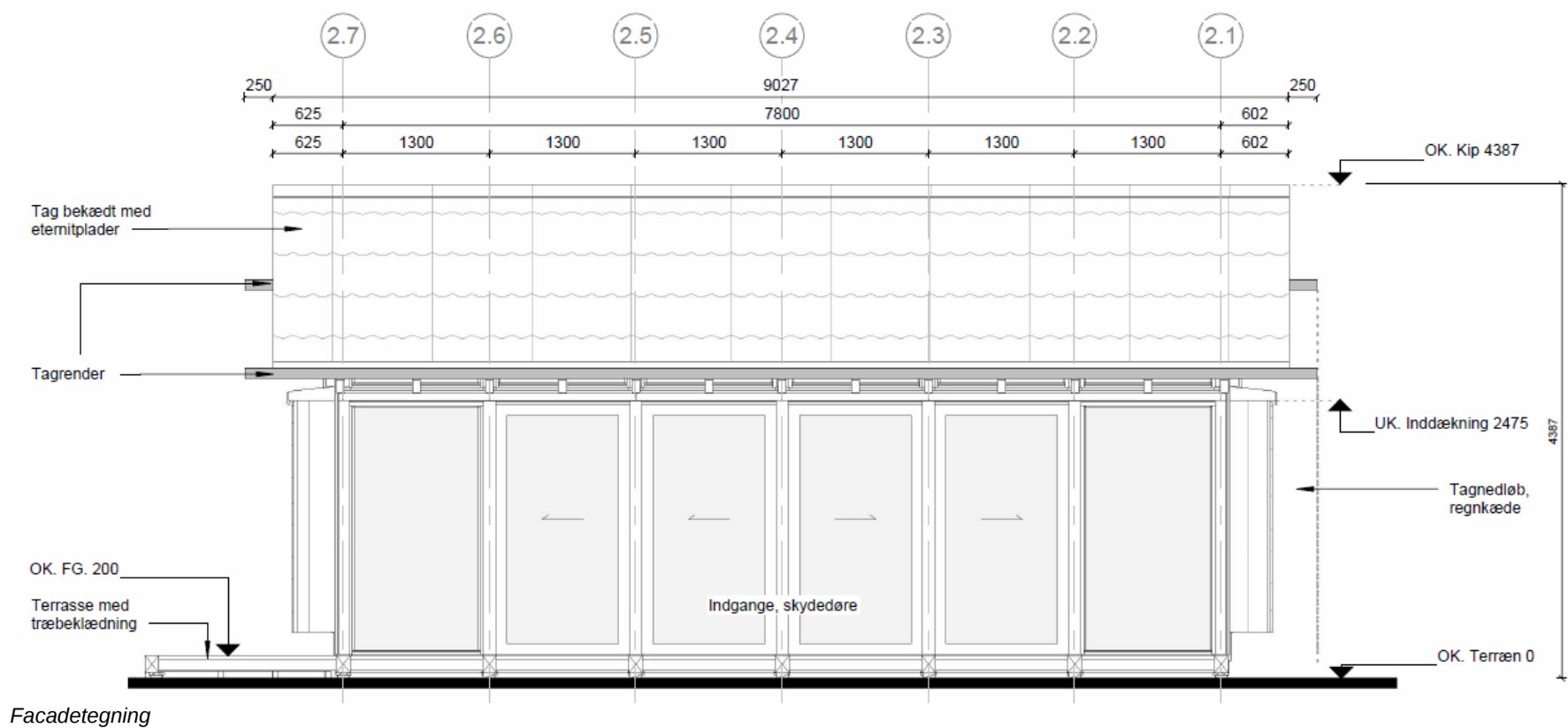
Bilag

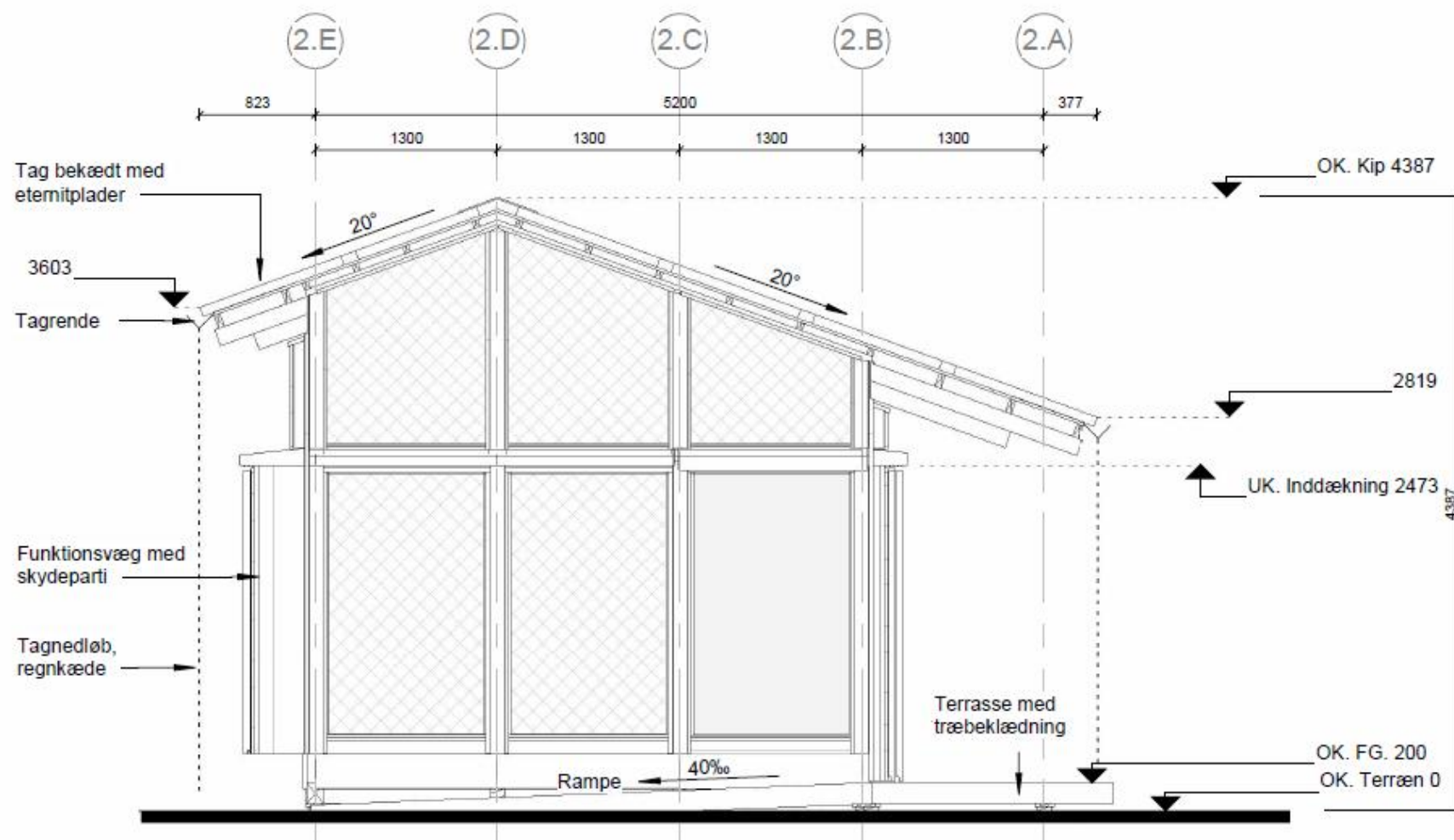


Situationsplan

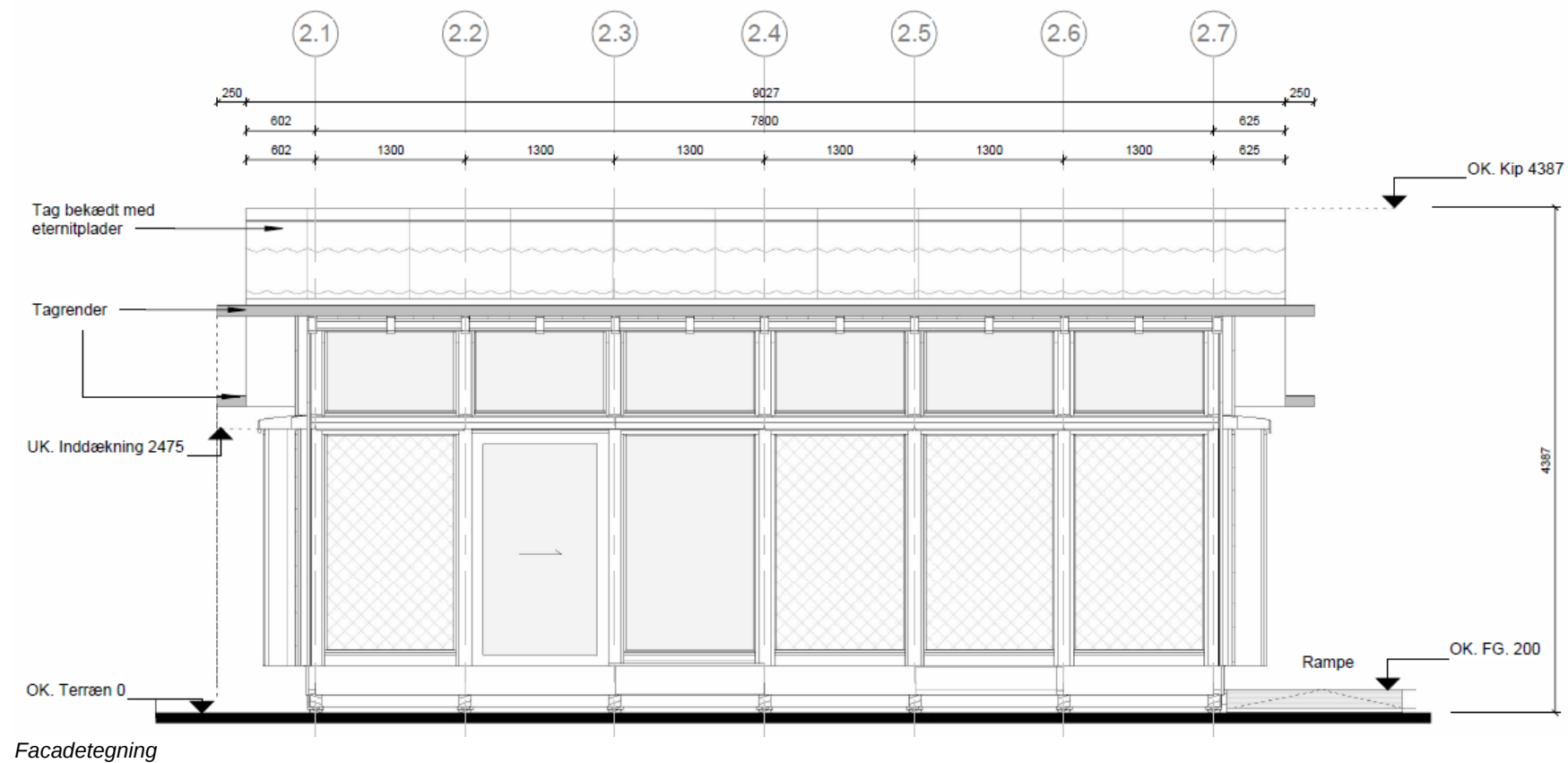


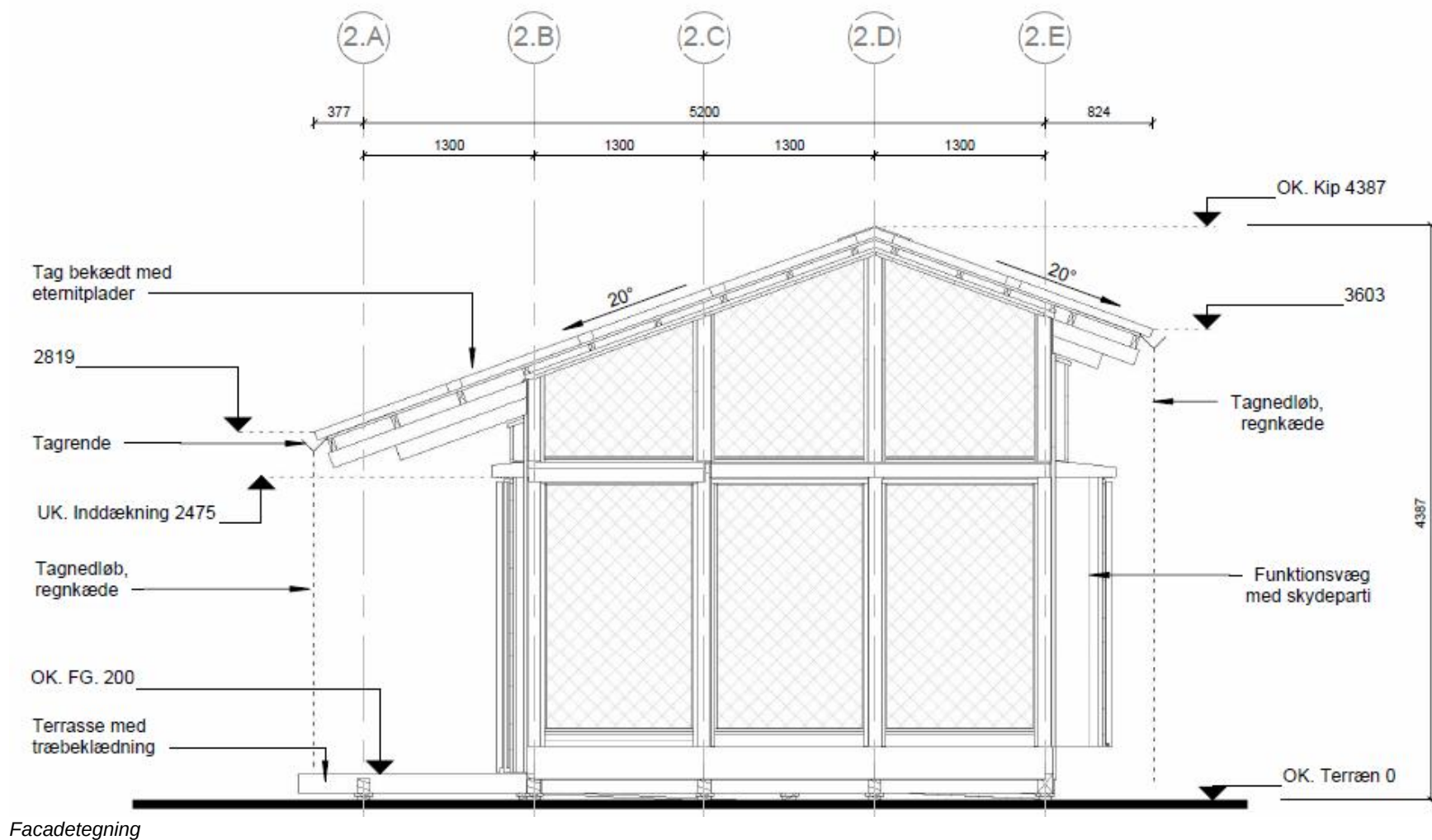
Plantegning





Facadetegning







Rendering



Rendering