

14. maj 2025

Landzonetilladelse til nyt udhus på ejendommen Hvilestedvej 1, Busemarke, 4791 Borre, matr. Nr. 19ad, Busemarke By, Magleby

Vi har den 01. april 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til et nyt udhus på 60m² på ejendommen Hvilestedvej 1, Busemarke, 4791 Borre, matr. Nr. 19ad, Busemarke By, Magleby.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at etablere et nyt udhus på 60m² på ejendommen Hvilestedvej 1, Busemarke, 4791 Borre, matr. Nr. 19ad, Busemarke 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 **14. maj 2025 – 11 juni 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

Projektet omhandler etableringen af et nyt udhus på 60m² (bygning 3 på nedstående situationsplan).

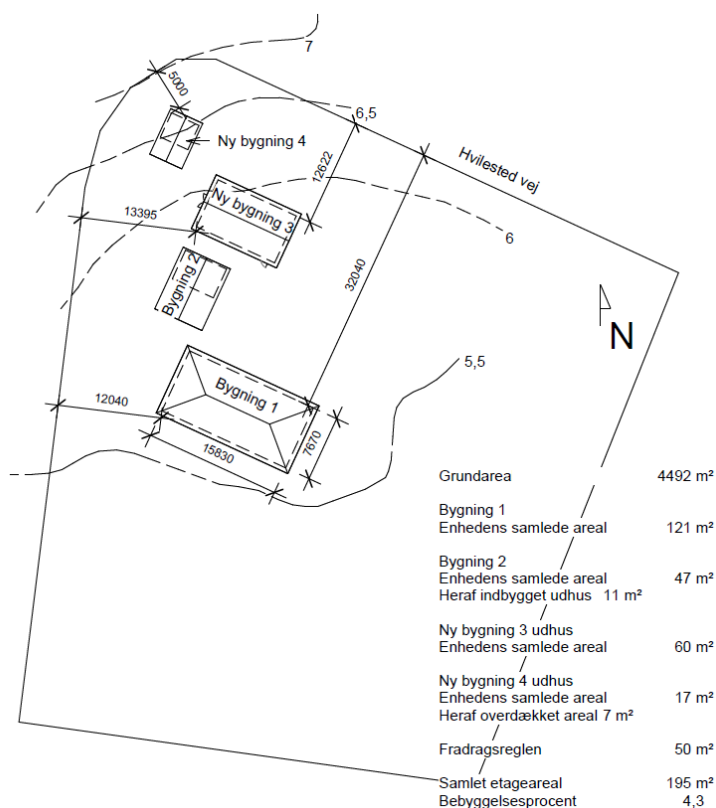
Udhuset opføres med træbeklædning og gitterspær med betontagsten på taget.

Udhuset opføres på randfundament og med 100mm terræn dække og kapillarbrydende lag under.

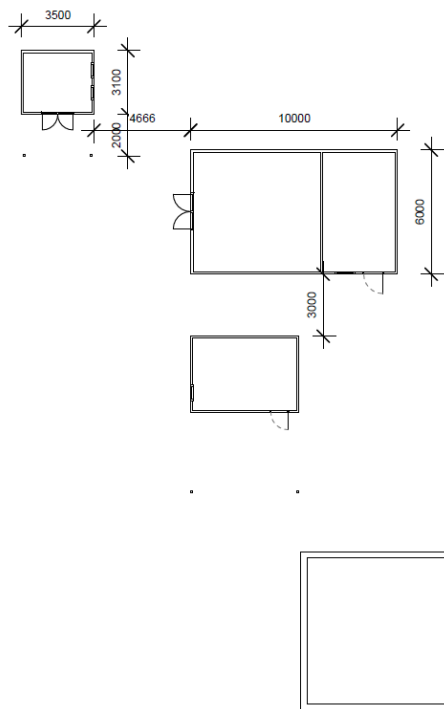
Projektet opføres ud fra eksisterende terrænkote og der terrænreguleres ikke i forbindelse med byggeriet.

Desuden er der også planlagt at etablere et mindre udhus på 17m² (bygning 4 på nedstående situationsplan) som en del af projektet.

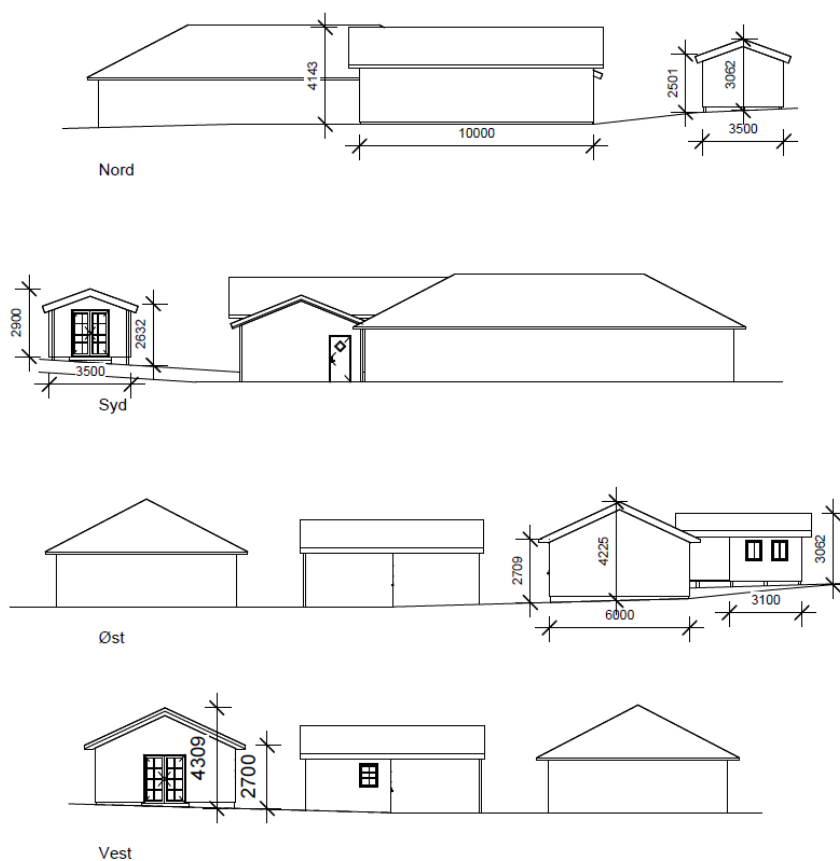
Denne del af projektet er blevet vurderet til at være udtaget for kravet om landzonetilladelse i henhold til planlovens §36. stk. 1, nr. 8, og er derfor ikke omhandlet i denne tilladelse.



Figur 1. Situationsplan.



Figur 2. Plantegning.



Figur 3. Snit tegninger

Redegørelse

Ejendommen, Hvilestedvej 1, Busemarke, 4791 Borre, matr. Nr. 19ad, Busemarke By, Magleby er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamiliehus på en 4.492 m² 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 opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende op til ca. 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på projektets placering og udformning som stemmer overens Vordingborg Kommunes landzonepraksis, samt at projektet overholder planlovens landzone bestemmelser.

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 ikke kommet bemærkninger.

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. 0,5 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.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.

Flagermus

Der er registreret flere flagemusarter ca. 300 m syd fra projektarealet, og det er sandsynligt, at flagermus benytter områdets levende hegn som ledelinjer og ældre træer og bygninger som levesteder og jagtmarker.

Træer med hulheder og sprækker må kun fældes i september og oktober. Forud for fældningen

skal træet undersøges for evt. flagermus. Hvis der findes flagermus i træet, må det ikke fældes. Heller ikke selv om det er i september eller oktober.

Hvis der under arbejdet med nedrivning, opbygning eller evt. fældning af træer stødes på flagermus, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og den lokale vildtkonsulent hos Naturstyrelsen Storstrøm skal kontaktes.

På e-mail: STS@nst.dk eller på telefon: 54 43 90 13

telefontid: Mandag-fredag: 9.30-13.30

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.

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, yordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, yordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftstraadet.dk