

Sagsnr.: 25-007890
Dok.nr.: 25-007890-4

Afdeling for Plan og Klima

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade

nahga@vordingborg.dk

23. maj 2025

Kullevej 2, Stensby, 4773 Stensved – Landzonetilladelse til at ændre status fra sommerhus til helårsbolig

Vi har den 2. maj 2025 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at ændre status på ejendommen Kullevej 2, matr. 10d, Stensby By, Kalvehave fra sommerhus til helårsbolig.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at ændre status på ejendommen Kullevej 2, matr. 10d, Stensby By, Kalvehave fra sommerhus til helårsbolig, som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk/høring/ fra den **23. maj 2025 til den 20. 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. I 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

På Kullevej 2 ligger et husmandssted fra 1825. Boligen er på 169 m² og ligger på en 1138 stor grund omringet af dyrket marker. Huset er i øjeblikket registreret som sommerhus men der er ønsker om at huset fremover kan benyttes som helårsbolig.



Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Kullevej 2, matr. 10d, Stensby By, Kalvehave er jævnfør BBR registreret som sommerhus på en 1138 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og drikkevandsforsyningsområde. Ejendommen ligger indenfor både kystnærhedszonen og skovbyggelinjen. Ejendommens nordlige skel bliver dannet af et bevaringsværdigt dige.

Ejendommen er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, 300 meter skovbyggelinje. Skovbyggelinjens forbud mod bebyggelse m.m. gælder dog, jf. NBL § 17, stk. 2, nr. 5, ikke for bebyggelse i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

Langs ejendommens nordlige sket er et velbevaret dige. Sten- og jorddiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a imod ændringer i tilstanden. Sten- og jorddiger er vigtige elementer i landskabet, der fortæller en lang historie om ejendomsskel. Ejer har derfor pligt til at passe på diget og ikke forringe digets tilstand.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at genoptage anvendelsen som helårsbolig på huse i landsbyer og det åbne land, der oprindeligt er opført som helårsbolig.

Der er i øvrigt foretaget høring. Der er i løbet af høringsperioden ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at sommerhuset oprindeligt er opført som helårsbolig og i sin nuværende form også er egnet til det. Vi har desuden lagt vægt på at sommerhuset er omringet af dyrket marker i omdrift og direkte ud til en kommunevej. Ved en mere intens udnyttelse af huset når det overgår fra sommerhus til helårsbolig, vurderes det ikke at have negative påvirkning på beskyttet natur eller andre følsomme områder.

Ændringen af status for ejendommen vurderes ikke at have negativ påvirkning af skovbyggelinjen, hvor der i henhold til § 17 i naturbeskyttelsesloven ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

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.

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. 1,1 km væk.

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

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>

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

Nanna Holm Gade
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@friluftsraad.dk