

10. juni 2025

Landzonetilladelse til ny bolig – Udbygade 30, Udby, 4780 Stege

Vi har den 19. december 2024 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til ny bolig på Udbygade 30, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 11e, Udby, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til ny bolig på ejendommen Udbygade 30, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 11e, 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 **10. juni 2025 til 8. juli 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.

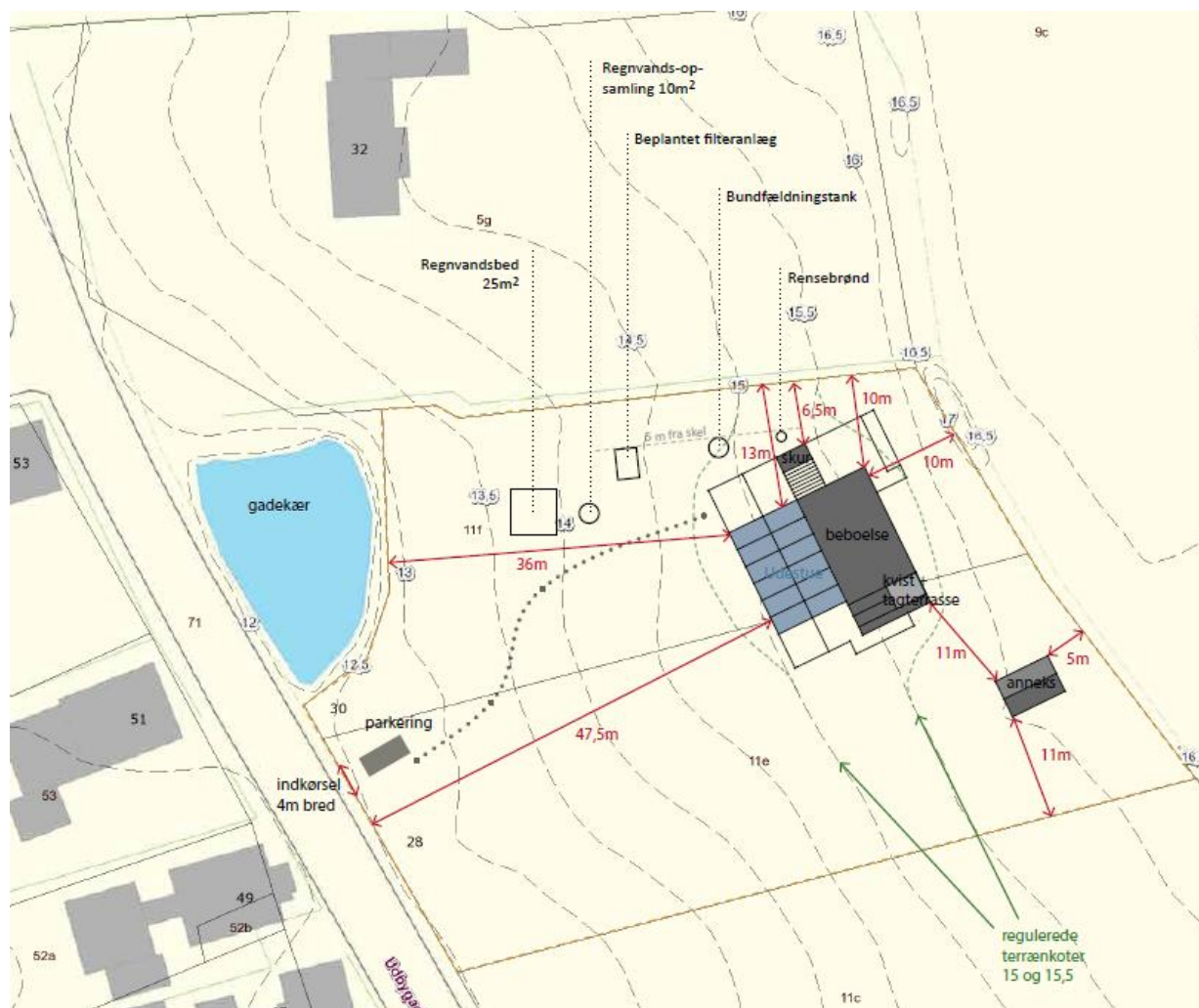
For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

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.

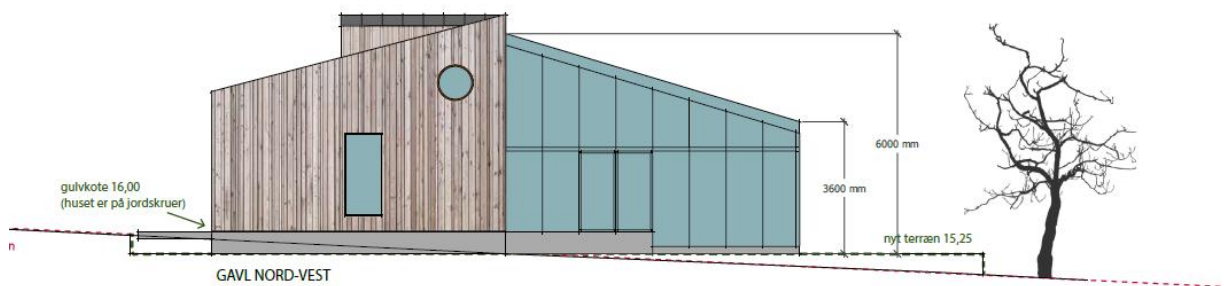
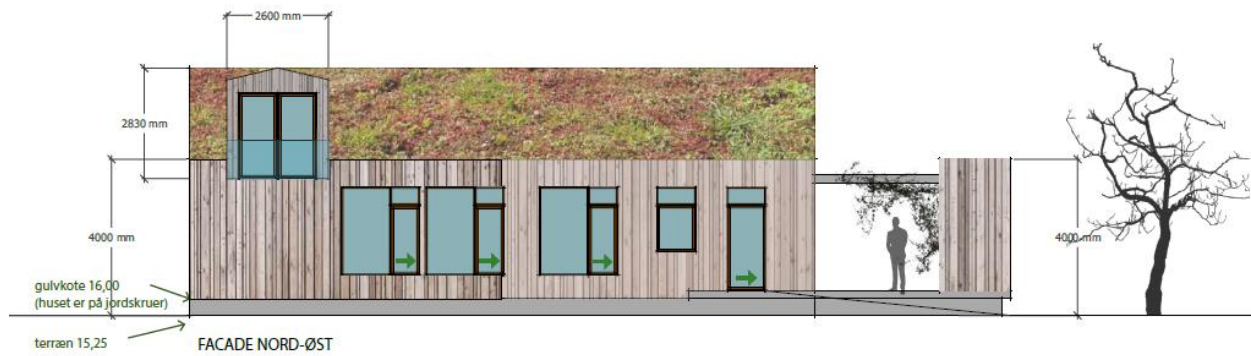
Naboorienteringen kan jf. planlovens § 35, stk. 5, udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

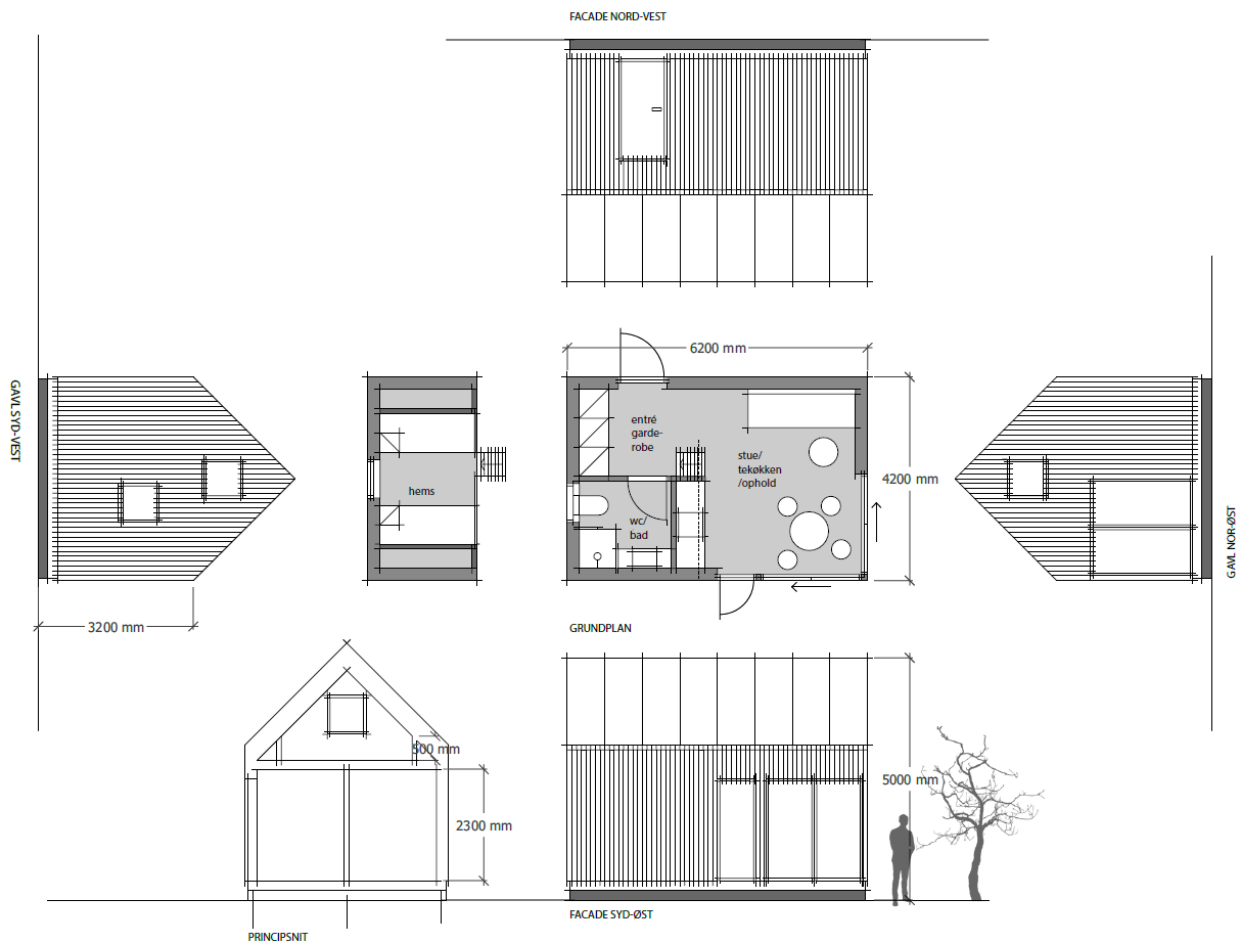
Der ansøges om at opføre en ny bolig på 147 m², med tilhørende udestue på 96 m² og tilhørende anneks på 26 m². Der vil også ske en mindre terrænregulering i forbindelse med byggeriet, men huset placeres på jordskruer. Herudover opføres der et mindre skur, nogle terrasser og en pergola, som ikke er omfattet af krav om landzonetilladelse. Udformning og placering af de forskellige byggerier fremgår herunder.



Situationsplan



Facadetegninger



Anneks – tegningsmateriale

Redegørelse

Ejendommen, Udbygade 30, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 11e, Udby, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som en ubebygget matrikel på 3876 m², der er beliggende i landzone, omfattet af kommuneplanrammen L 15.02 - Landsby Udby, 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 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. Ligeledes 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. Ligeledes gives normalt også 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, at der er tale om opførelse af en ny bolig, på en allerede udstykket matrikel i en landsby omfattet af en kommuneplanramme, der udlægger området til boligformål. I forhold til udestuen lægges der vægt på at den har en størrelse, som normalt tillades jævnfør praksis og at det opføres i direkte tilknytning til boligen, så det fremstår som et

samlet byggeri. Annekset opføres i tilknytning til boligen og fremstår visuelt som et sekundært byggeri, det vurderes at kunne tillades, selvom det kunne løses som en tilbygning på den nye bolig, grundet kommuneplanrammen og grundens størrelse.

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. 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

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.

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 u hensigtsmæssigt 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.

Natur

Projektområdets vestlige grænse ligger ca. 10 m fra en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3. Beskyttelse betyder, at søens tilstand ikke må ændres, dvs. gennemførelse af projektet skal sørge for, at tilstanden i vandhullet ikke ændres. Fx. Må vandhullet ikke sløjfes og alt byggearbejde ikke må medføre at der køres jord / grus ned i, eller omkring vandhullet, eller etableres gennemkørsel omkring vandhullet. Loven er yderst restriktiv og overtrædelse kan betyde at søen skal reetableres i hel sin helhed.

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@friluftsradet.dk