

Sagsnr.: 25-005869
Dok.nr.: 25-005869-2

Plan og Klima

Sagsbehandler
Niels Frederik Bronée
55 36 24 53
nibr@vordingborg.dk

19. juni 2025

Landzonetilladelse til etablering af terrænregulering og tilgængelighedssti - Storegade 103, 4780 Stege

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til terrænregulering til håndtering af regnvand og etablering af tilgængelighedssti på ejendommen Storegade 103, 4780 Stege, matr.nr. 3d Stege sekstenjorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til terrænregulering til håndtering af regnvand og tilgængelighedssti på ejendommen Storegade 103, 4780 Stege, matr.nr. 3d Stege Sekstenjorder, som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den 19. juni 2025 – 17. 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.

Tinglysning af vilkår

Betingelser, der er knyttet til en landzonetilladelse, er jf. planlovens § 55 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Vilkår af varig interesse tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning.

Hvis du/ejeren ikke ønsker at udnytte tilladelsen på de stillede vilkår, skal du/I meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/er, sender vi sagen til landinspektør og herefter videre til tinglysning. Tinglysningsomkostningerne er p.t. samlet set ca. 5.000,- kr., og regningen sendes efterfølgende til dig/ejer.

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 landzonetilladelse til terrænregulering ved etablering af render, der ender ud i en lavning til regulering af regnvand, samt en tilgængelighedssti til toppen af den højeste bakke på Stege Fælle.

Der arbejdes på muligheden for at etablere en sti, som skal øge tilgængeligheden for alle borgere herunder kørestolsbrugere og barnevogne. Stien skal løbe fra Kobbelvej, ned langs bakkerne og op til toppen af den største bakke.

Tidligere udgjorde regnvand ikke en risiko for naboerne, da der var en stor flade på fælleden, hvor vandet kunne nå at nedsive. Nu er en del af Stege Fælle blevet udmatrikuleret, og naboerne er rykket tættere på. Der er derfor behov for at terrænregulere for at kunne beholde regnvandet på egen matrikel, så vandet ikke kommer til at være til gene for bakkernes naboer. Derfor søges der landzone tilladelse til terrænregulering af området rundt om bakkerne.

Stisystem

Stien vil gå fra parkeringsarealet på Kobbelvej syd om de nordvestligste bakker og op i en snegl til toppen af bakken.

Fra Kobbelvej og ned til bakken, vil stien blive anlagt i 30-40 cm højde, så regnvand ikke oversvømmer stien. Dermed vil stien også fungere som barriere for regnvand fra bakkerne og over imod naboerne.

Stien bliver anlagt med 40 cm bundsikringsgrus og 10 cm stampet leret stigrus som toplag.

Stien får en bredde på 1,5 m. og med et anlæg på 0,6 m. Hældningen på stien på bakken er på 4 %, og for hver 100 m. etableres plateauer, som skal sikre de bedste mulige forhold for brugerne. For afledning af regnvand, vil stien etableres med en hældning på 1-2 % fra midten ud mod kanten.

På plateauet på toppen af bakken skal placeres en bænk, hvorfra udsigten kan nydes. 2 Jorden der fortrænges i forbindelse med etablering stisystemet vil indgå i opbygningen af bakkerne.

Terrænregulering til håndtering af regnvand

Der er en højderyg midt henover bakkerne, så terrænet falder ned mod henholdsvis Kobbelvej og Storegade.

Der etableres en åben rende udformet som trug fra stien og ned langs bakkernes sydside. Truget vil blive 6 m. i bredden og mellem 20-40 cm dybe. Der kan på sigt etableres overgange muligvis med trædesten, så naboerne kan gå over til bakkerne. Renden skal gå ned til det sydøstlige hjørne ved Storegade, hvor den ender ud i en lavning, hvor vandet skal opsamles. Terrænet skråner ned mod lavningen, og derfor vil det være et naturligt sted at lave opsamling af regnvandet.

På den østlige side af bakkerne bliver der ligeledes etableret et trug, som leder vandet ned til hjørnet ved Klintevej og videre ned til lavningen. I forlængelse af dette trug i nordlig retning vil terrænet få en hældning så vandet ikke løber ind i skovbeplantning og videre over skel mod øst.

Vandet indtegnet imellem bakkerne i trekantform, er en eksisterende lavning, hvor vandet samler sig. Her foretages der ingen terrænregulering.

Jorden der fortrænges i forbindelse med etablering af trug og fordybning bliver anvendt til at skabe fordybningerne. Eventuel overskudsjord bygges ind i bakkerne.



Oversigtskort 1



Oversigtskort 2

Redegørelse

Ejendommen, Storegade 103, 4780 Stege, matr.nr. 3d Stege Sekstenjorder er jævnfør BBR registreret som anden bygning til fritidsformål på en 67.829,7 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som økologisk forbindelse og fuglebeskyttelse bufferzone. Hele matriklen ligger indenfor kystnærhedszonen.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at terrænreguleringen og etableringen af tilgængelighedsstien vil håndtere regnvand så det kan holdes på egen grund, samt at området vil blive mere tilgængeligt for alle, heriblandt kørestolsbrugere. Terrænreguleringen vurderes desuden ikke påvirke det omkringliggende landskab væsentlig.

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 at projektet udelukkende foregår på egen matrikel, og ikke vil berøre Natura 2000-området.

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

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

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@friluftstraadet.dk