

24. juni 2025

Landzonetilladelse til genopførelse af hus på Sølbjergvej 5, Marienborg, 4780 Stege, matr.nr. 1bh, Marienborg Hgd., Damsholte

Vi har den 22. maj 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af hus på ejendommen Sølbjergvej 5, Marienborg, 4780 Stege, matr.nr. 1bh, Marienborg Hgd., Damsholte.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til genopførelse af hus på ejendommen Sølbjergvej 5, Marienborg, 4780 Stege, matr.nr. 1bh, Marienborg Hgd., Damsholte som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **24. juni 2025 – 22. juli 2025**, hvorefter klagefristen udløber.

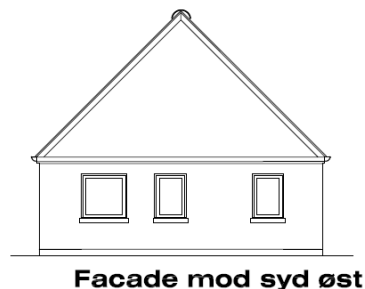
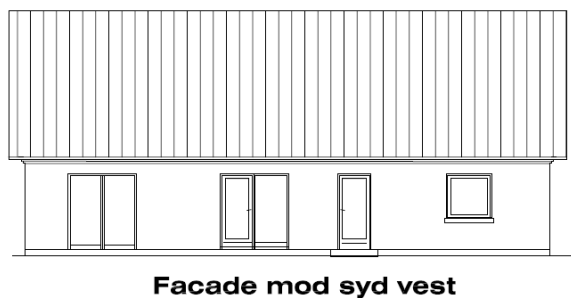
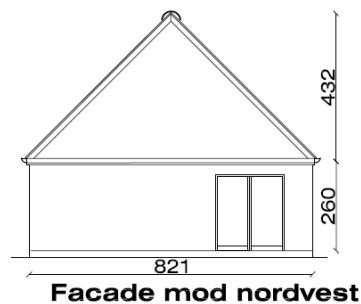
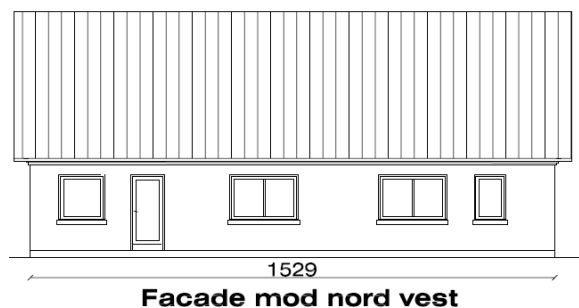
Tilladelsen kan ikke udnyttes før den 4 ugers klagefrist er udløbet.

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. Ejere 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.



Figur 2. Facade tegninger

Tag:

Sorte mat lakerede tegtagsten, og rygning.
Valm og Grater
38 x 73 lægter, Undertag afsluttet med aluskhner ud i tagrende.
Præfabrikerede træspær monteret efter norm og beregning.
på udlagt murrem 50 x 100 mm der fastgøres til sokkelanker.
450 mm Isol., over loftet
0,2 mm dampspærre.
1 x 4" forskalling, Der udlægges fodblik ud i tagrende op under tagsten.

Lofter udføres i 19x 125 mm Rustik brædder. på
1 x 4" forskalling.
Maling af loftet

Vinduer og døre: lakeret Aluvinduer med 3 lag termoglas
Døre: lakeret Aludøre med 3 lag termoglas

Tagrender:

Zinck 12" tagrender med nedløb føres til tagbrønd.
Tagvand føres til eks. afløb. Spildevand føres til 5000 l Septiktank.

Udv. mur:

41 cm facademur i brændte mursten:
200 mm Isol.
10 cm bagmur og skillevægge i massive gasbeton der spartles.
Sålbænke udføres i massive mursten med fald.
Vinduesbundstykker udføres i granitplader.

FUNDAMENTER OG GULVKONSTRUKTION:

Fundamenter i 41 cm bredde ført min 90 cm under fremtidig terræn - støbt i færdigbeton B 20 MPa.
Fundamenterne armeres med Ø 12 mm 3 i bund og 2 i top.
Fundamenterne afsluttes i top med 41 cm Leca Termoblokke
Lecablok isoleres der med 120 mm Polystyrol i blokkens højde.
Skillevægsfundamenter som vist på snittegning og fundamentstegning afsluttes i top med 10 cm Lecablok og 11 cm murpap.
Skillevægsfundamenter:
30 cm brede og 30 cm dybe udstøbt i 20 MN beton

GULVE:

Min. 20 cm kaplaert sand komprimeret til min. 98 % Std. Proctor
afrettes plan og uden lunger klar til udlægning af Isolering.
Udlægning af 400 mm Sundolit G80 Terrænsolering.
Gulvvarmeslanger pr. 30 cm i betongulv føres til tekniskskab.
Radonsikring i bunden.

Trægulve:

5 mm skumplade og 14 mm Fyr parketgulv.
12 cm 20 mpa, beton arm, 60 x 150 x 150 med gulvvarme.
Gulvvarmeslanger pr. 30 cm føres til tekniskskab.
Radonsikring.

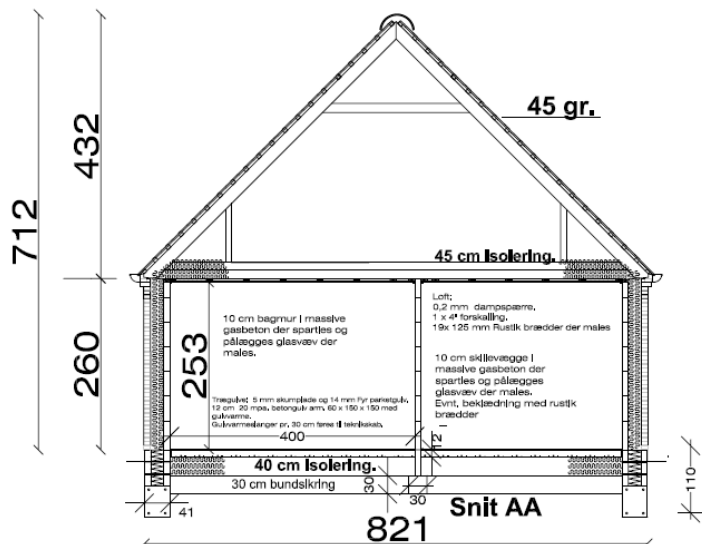
Opsætning af fodlister langs alle vægge

Klinkegulve og Vægfliser:

Klinkegulve i badeværelser, indgang, bryggers og køkken
Vægfliser: Opsætning af vægfliser i baderum og gang og over
Bryggers og køkkenbord.

VVS:

Varmeanlæg genvekselanlæg med luft til vand varmeanlæg og
Vandvarmer i tekniskrum.
Gulvvarme slanger udlægges i alle rum ført til tekniskrum og der
monteres trådløs varmestyring på vægge.
Etgrebs blandingsbatteri over vaske og etgrebs blandingsbatteri i
badeværelser.
Koldt vand føres rundt til alle vaske og bade, samt udvendig
vandhane.



Figur 3. Snit tegning.

Redegørelse

Ejendommen, Sølbjergvej 5, Marienborg, 4780 Stege, matr.nr. 1bh, Marienborg Hgd., Damsholte er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamilieshus på en 1.172.121 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 – 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen.

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.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at genopføre nedbrændte eller stormskadede boliger, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (3 år), eller genopføre en bolig efter nedrivning. Den nye bygning skal som udgangspunkt have samme placering, størrelse, anvendelse, proportioner (højde, længde og bredde) og karakter, såsom taghældning og form, som den bygning, der erstattes.

I særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier.

Landzonetilladelsen kan meddeles med en forældelsesfrist på op til 10 år.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om genopførelse af et nedbrændt enfamilieshus, som holder sig indenfor samme placering og karakter og udtryk som det gamle, i overensstemmelse med Vordingborg Kommunes landzonepraksis.

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. 1,9 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.bygogmiljo.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

I tilfælde af at der konstateres dræn under etableringen. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet er det uhensigtsmæssigt 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.

Spildevand

Opførelsen af en ny og større bolig vil medføre krav om at spildevandsanlægget opgraderes. Der skal altså etableres en ny bundfældningstank (CE-mærket) på min. 2 m³/5 PE svarende til en bolig/sommerhus.

Med hensyn til regnvand skal der ansøges om at udlede til dræn hvis det samlede antal m² der afledes fra øges.

Ansøgning kan indsendes via www.bygogmiljo.dk

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