

17. juli 2025

Landzonetilladelse til lovliggørelse af bolig og tilladelse til stald og lade – Røstofte Skovvej 9, 4735 Mern

Vi har den d. 19. juni 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af bolig og tilladelse til stald og lade på ejendommen Røstofte Skovvej 9, 4735 Mern, matr.nr. 11b, Røstofte By, Ø. Egesborg.

Afgørelse

Der meddeles hermed lovliggørende landzonetilladelse til af bolig og landzonetilladelse til stald og lade på ejendommen Røstofte Skovvej 9, 4735 Mern, matr.nr. 11b, Røstofte By, Ø. Egesborg som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **17. juli 2025 til 14. august 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.

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/jer, 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

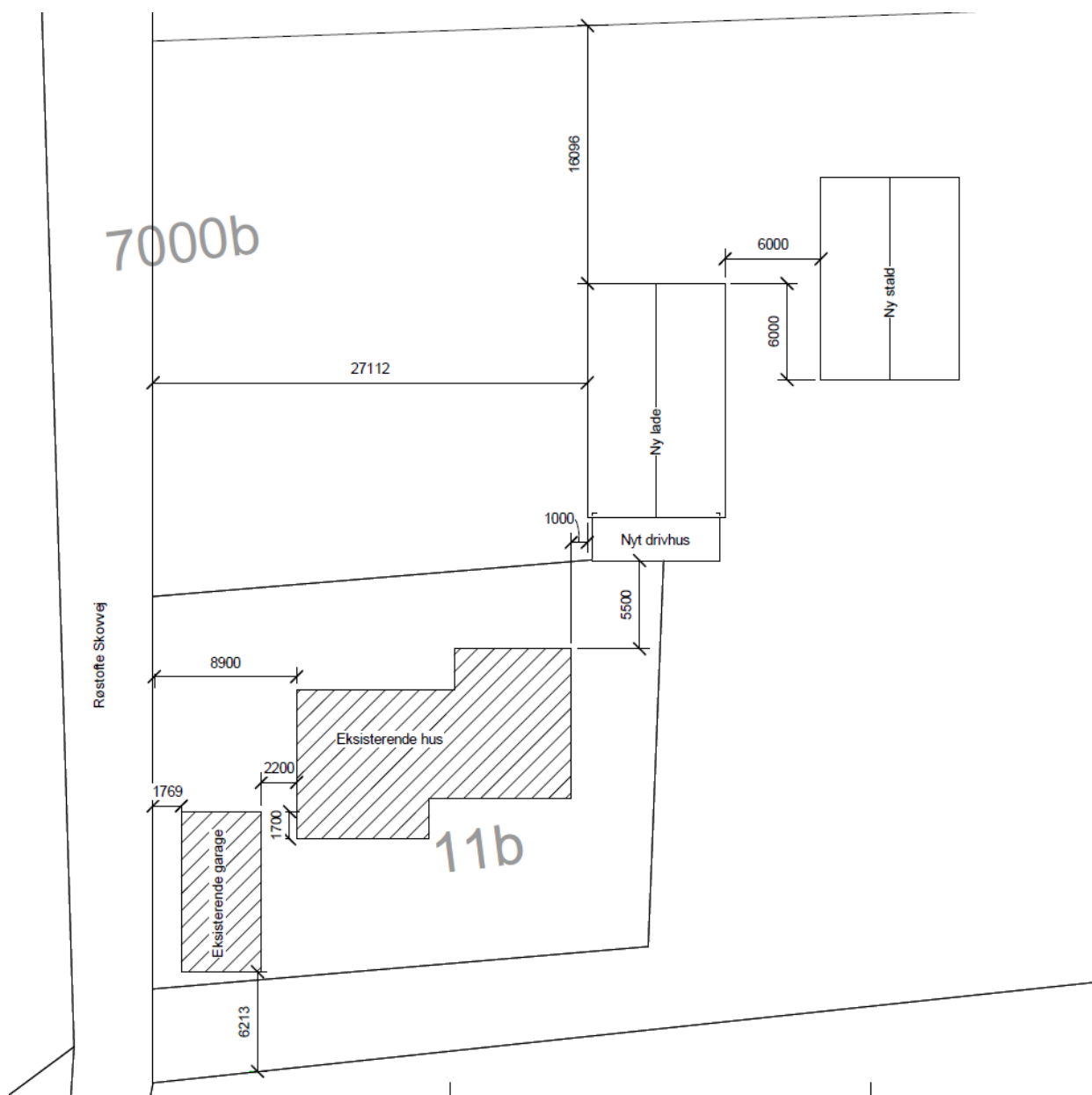
Landzonetilladelser kan jf. planlovens § 35 stk. 4 først meddeles når der er forløbet 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

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

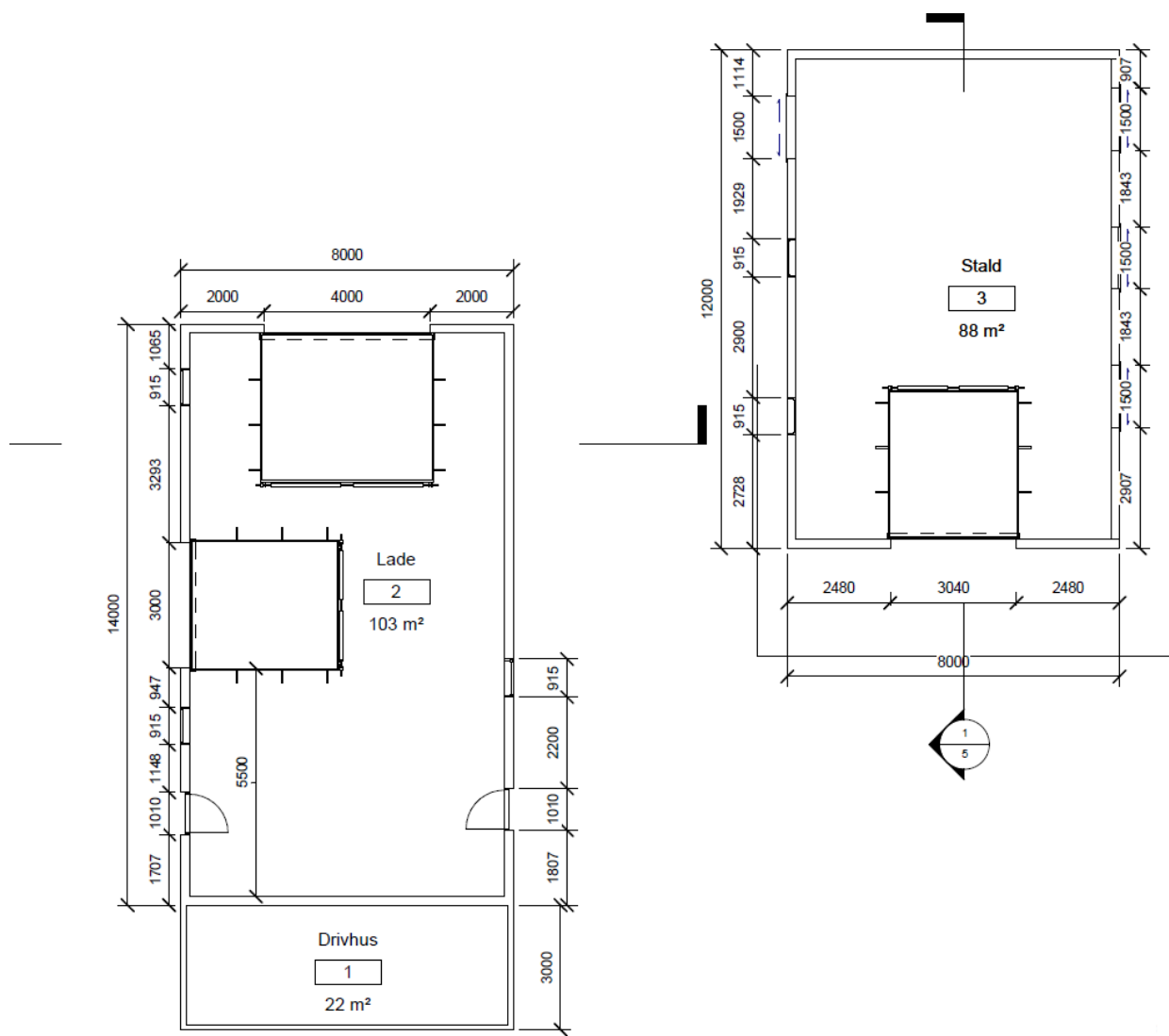
Projektdetaljer

Der søges om lovliggørende landzonetilladelse til genopførsel af bolig på 166 m² efter total nedrivning af tidligere bolig, samt landzonetilladelse til opførelse af en ny lade på 103 m² og en ny stald på 96 m², begge i tilknytning til den nyopførte bolig. Bygningernes placering og udformning fremgår af tegninger herunder.

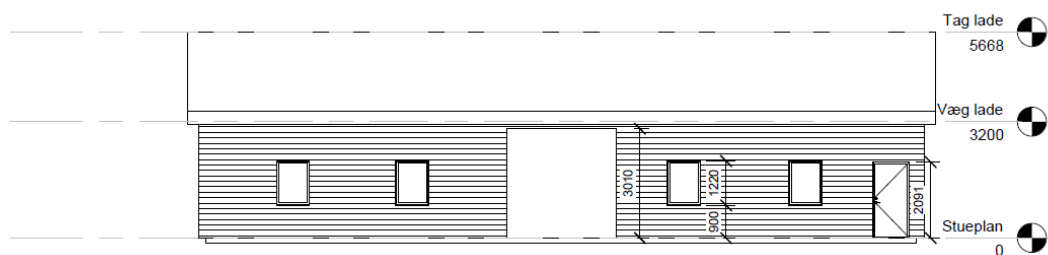
Herudover er der på ejendommen opført en carport på 50 m² og der ønskes også opført et drivhus på 22 m², da begge disse bygninger er 50 m² eller derunder og opføres i tilknytning til boligen, er de undtaget for krav om landzonetilladelse jævnfør Planloven § 36 stk. 1, nr. 8. Bygningernes placering fremgår af materialet herunder.



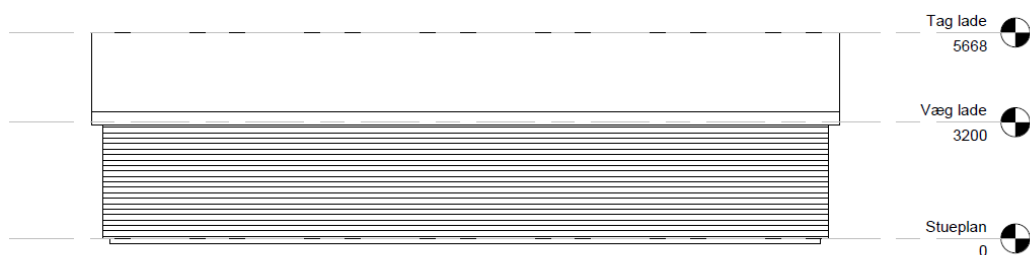
Situationsplan – Bemærk at de skraverede bygninger er opført og de søges nu lovliggjort



Plantegning af lade og stald

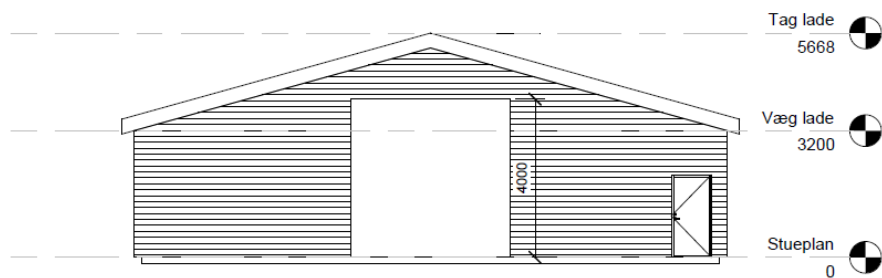


1 Nord
1 : 100

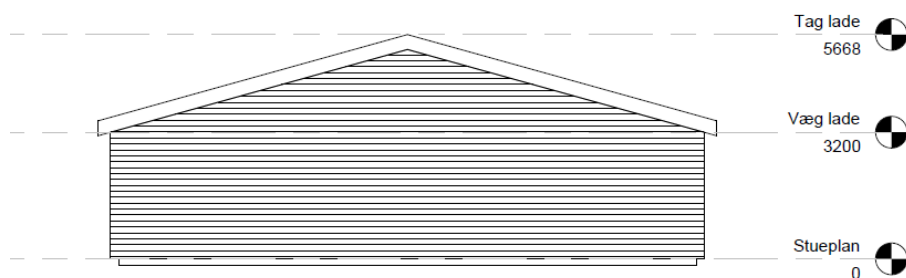


2 Syd
1 : 100

Facadetegning lade – nord og syd

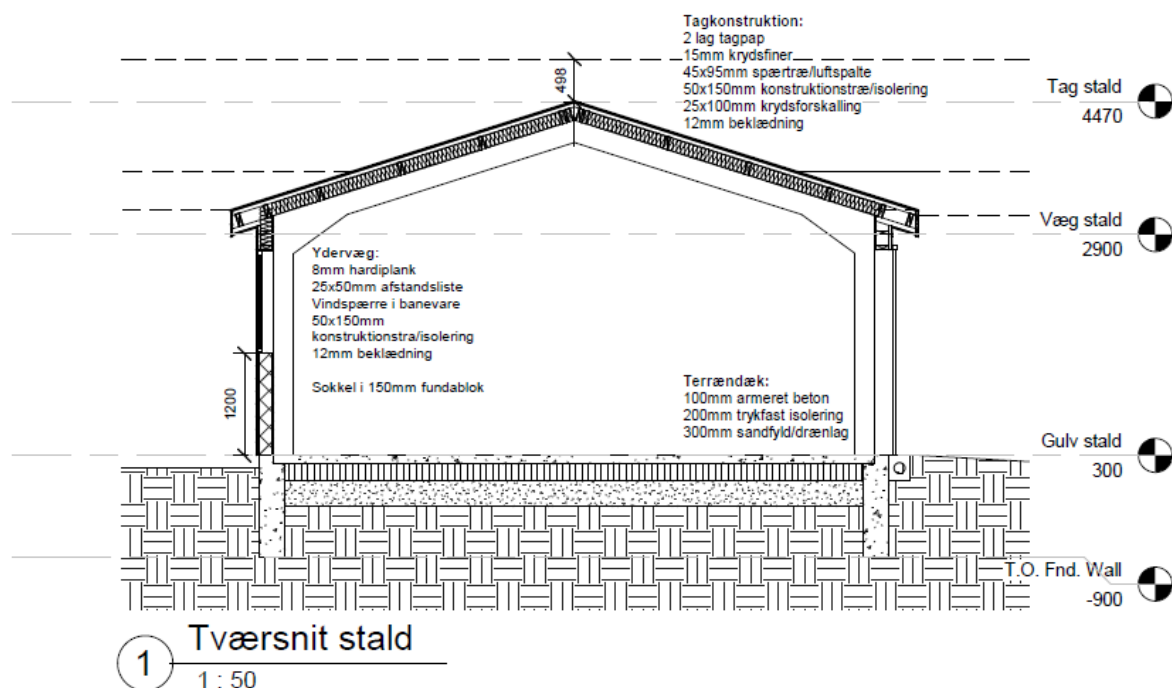


1 Øst
1 : 100



2 Vest
1 : 100

Facadetegning lade – øst og vest



Tværsnit stald

Redegørelse

Ejendommen, Røstoft Skovvej 9, 4735 Mern, matr.nr. 11b, Røstoft By, Ø. Egesborg er jævnfør BBR registreret som fritlæggende enfamilieshus på en 19878 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som skovbyggelinje, bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og som ligger udenfor 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. Ligesom der også normalt gives 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 boligen er genopført med nogenlunde samme placering, udformningen og karakter som det der blev erstattet. I forhold til de to nye sekundære bygninger, er der lagt vægt på at de opføres i tilknytning til boligen og begge bliver ca. 100 m².

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.

Der er i øvrigt foretaget nabohøring. Der er i løbet af høringsperioden ikke kommet bemærkninger til projektet.

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, idét det nærmeste område ligger ca. 4 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

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 projektområde. 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.

Dyrehold og Husdyrbrugloven

Etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (f.eks. op til 4 heste) i landzone kræver ikke anmeldelse til landbrugsgruppen i Vordingborg Kommune. Men stald og gødningssoplæg skal placeres og indrettes, så grundvand m.m. ikke forurenes og således, at dyreholdet ikke er til gene for omgivelserne. Større dyrehold reguleres af husdyrgødningsbekendtgørelsen og kræver anmeldelse til landbrugsgruppen. Da bl.a. afstandskravet på 30 m fra den ansøgte stald til naboskel ikke ser ud til at være overholdt, skal der være meddelt dispensation før etableringen. Indsend ansøgning herom til landbrug@vordingborg.dk

Ejendommen Røstoft Skovvej 9 er ikke pålagt landbrugspligt og er derfor omfattet af Husdyrbruglovens beskyttelsesniveau for lugt fra nærliggende husdyrproduktioner. Da der ansøges om genopførelse af ejendommens bolig med samme placering som den nedrevne bolig, vil det ikke medføre nye krav til husdyrbruget på naboejendommen Røstoft Skovvej 7 i forhold til overholdelse af lugtgeneafstandene ved fremtidige udvidelser/ændringer.

Beskyttede sten og jorddiger

Ansøger skal være opmærksom på, at der ligger et beskyttet jord- /stendige langs med den sydlige matrikelgrænse. Jf. museumsloven er det forbudt at ændre tilstanden af de beskyttede diger. Det betyder, at projektet skal gennemføres uden at det berører (dvs. beskadiger eller ændrer tilstand af) diget: I anlægsfasen må der f.eks. ikke pløjes, graves eller køres så tæt ind til diget, at det skrider ud eller falder sammen. Der må desuden ikke køres på de øvrige strækninger af det beskyttede dige. Evt. overskydende jord fra anlægsarbejdet skal fjernes fra arealet og må ikke lægges på eller op ad diget. Man må heller ikke gødske eller sprøjte et beskyttet dige, da det kan beskadige eller nedbryde diget og dets plante- og dyreliv. Lovpraksis er restriktiv: Hvis man har fjernet eller ødelagt et beskyttet sten- eller jorddige på sin ejendom, bliver man pålagt at reetablere diget.

Spildevand

Området er ukloakeret i det åbne land

Dit projekt kræver, at du etablerer et nyt spildevandsrenseanlæg. Du skal derfor indsende en særskilt ansøgning igennem Byg og Miljø (www.bygogmiljo.dk), om tilladelse til udledning, opsamling eller nedsivning af spildevand. Det ansøgte anlæg skal kunne rense til renseklasse O.

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal foretages af en autoriseret kloakmester (Autorisationslovens § 7).

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal færdigmeldes i Byg og Miljø. Færdigmeldingen skal indeholde en endelig målfast tegning/kort over anlæggets placering (Miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3).

Udledning eller nedsivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbede og direkte på jorden kræver særskilt spildevandstilladelse. Ansøgning skal indsendes via www.bygogmiljoe.dk. (Spildevandsbekendtgørelsens § 38).

Bemærk at der ikke gives tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra tage eller tagrender af zink, kobber eller bly.

Regnvand fra befæstede arealer må ikke give anledning til forurening af grund- og overfladevand, sundhedsfare for mennesker eller dyr, gener for omkringboende eller overfladeafstrømning (Spildevandsbekendtgørelsens § 42).

Sløjfning og/eller afpropning af spildevandsledninger og -anlæg, skal foretages af aut. Kloakmester (Autorisationslovens § 7).

Hvis du har spørgsmål, kan spildevandsgruppen kontaktes på spildevand@vordingborg.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

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