

14. august 2025

Landzonetilladelse til ny hus, Spurvekrogen 12, 4735 Mern

Vi har den 16. april modtaget ansøgning om landzonetilladelse til nyt hus på ejendommen Spurvekrogen 12, 4735 Mern, matr.nr. 4y, Kindvig By, Mern.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til nyt hus på ejendommen Spurvekrogen 12, 4735 Mern, matr. Nr. 4y, Kindvig By, Mern som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

Regnvand skal holdes på egen grund og den planlagte terrænregulering må ikke være årsag til øget udledning af regnvand til nabogrunde eller offentlige arealer.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **14. august 2025 – 11. september 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

Projektet omhandler etableringen af et nyt hus med en størrelse på 126 m², som erstatning for det gamle hus der har en størrelse på 125 m².

Det nye hus bliver placeret indenfor ca. samme lokation som det gamle, men rykket nogle meter mod nord.

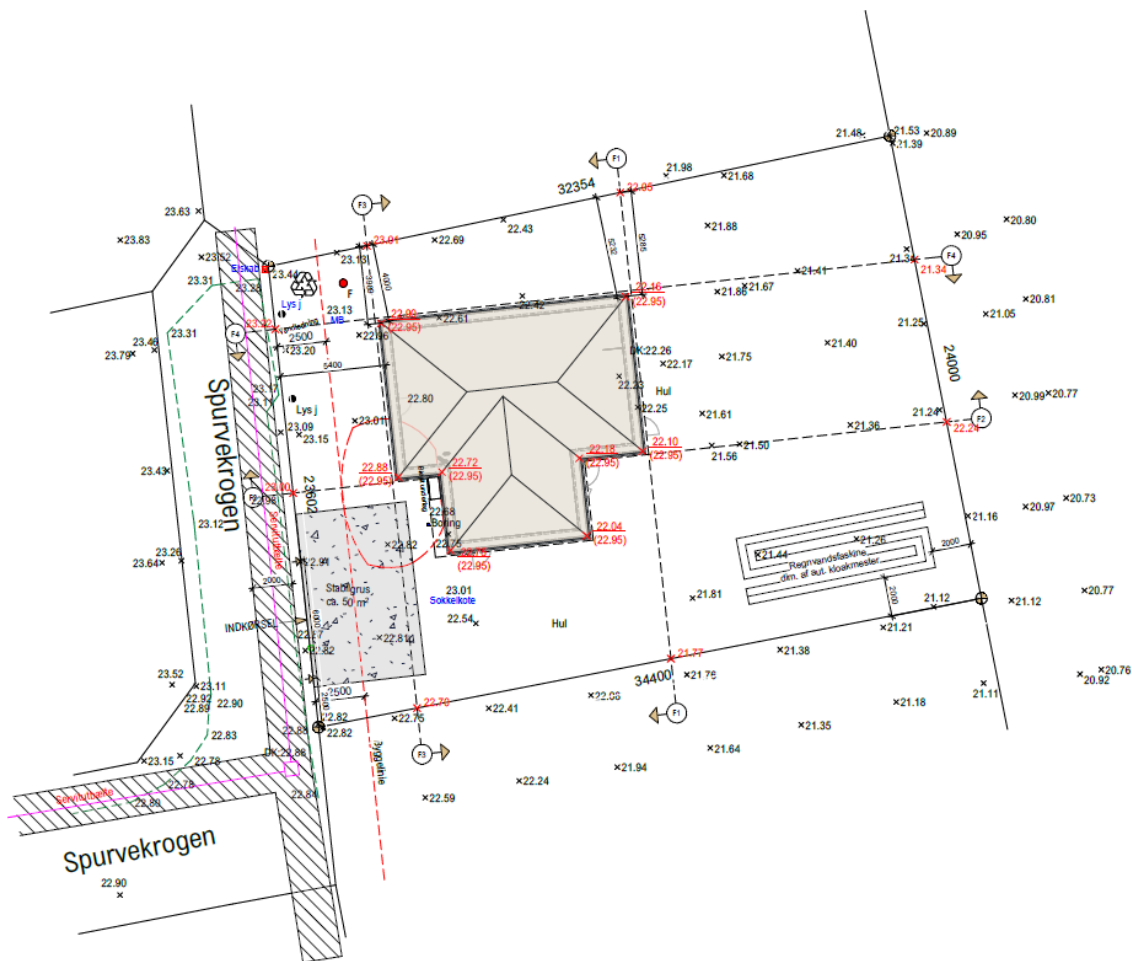
I forbindelse med etableringen af det nye hus, vil indkørsel til ejendommen blive rykket længere ned ad Spurvekrogen i sydlig retning.

Terrænet bliver hævet på store dele af grunden for at udjævne placeringen for det nye hus, og vil derefter gå nedad mod original kote i matrikel skel.

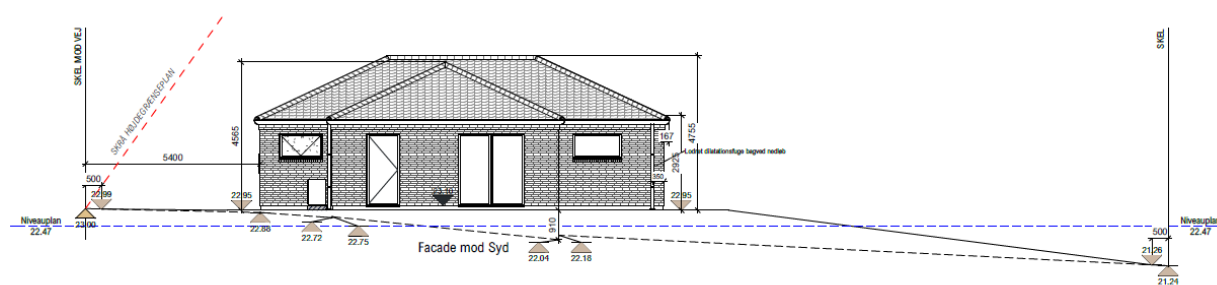
Den største terrænhævning vil blive foretaget ved hustest østlige side, hvor terrænet vil blive hævet med op til 0,9 m og vil derved være i plan med terrænet på grundens vestlige del.

Terrænændringen foretages for at sikre hensigtsmæssig placering i forhold til grundens hældning og for at opnå funktionel adgangsvej og niveaufri adgang til boligen.

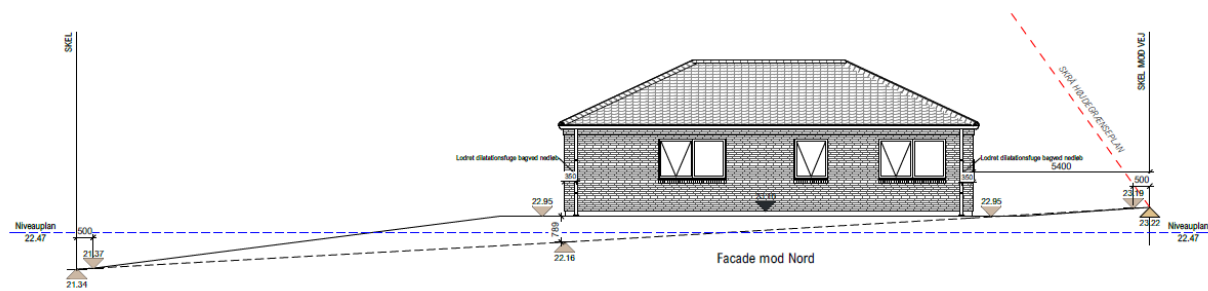
Se nedstående plantegninger for yderligere detaljer.



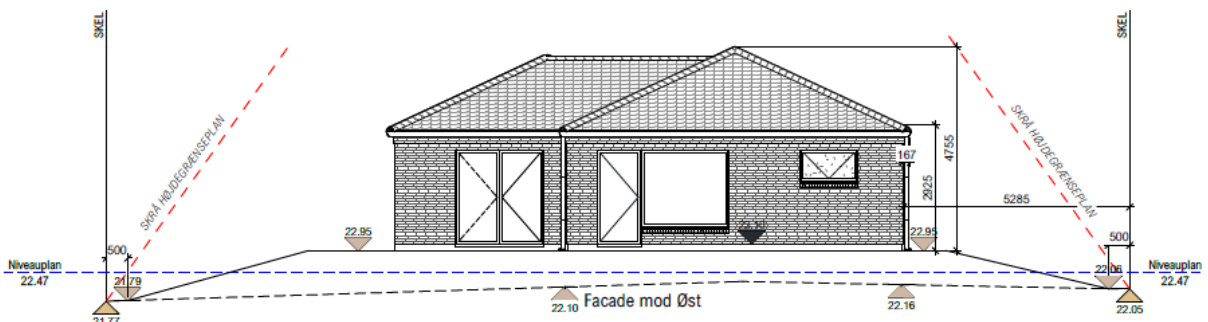
Figur 1. Situationsplan



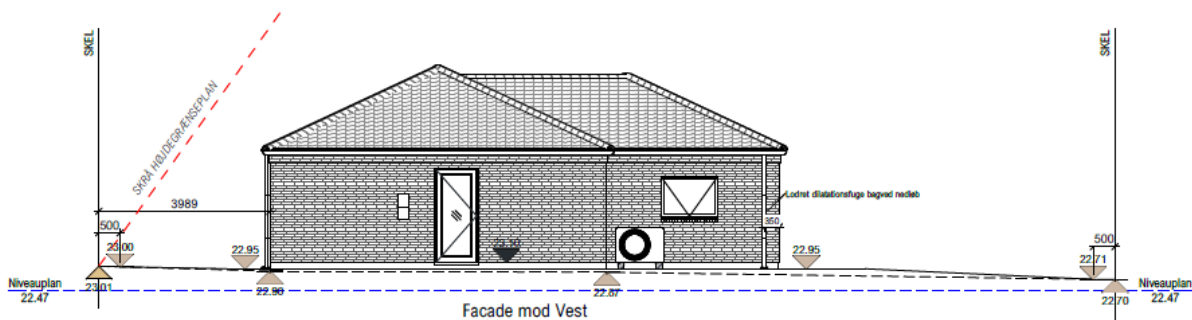
Figur 2. Facadeopstalt syd



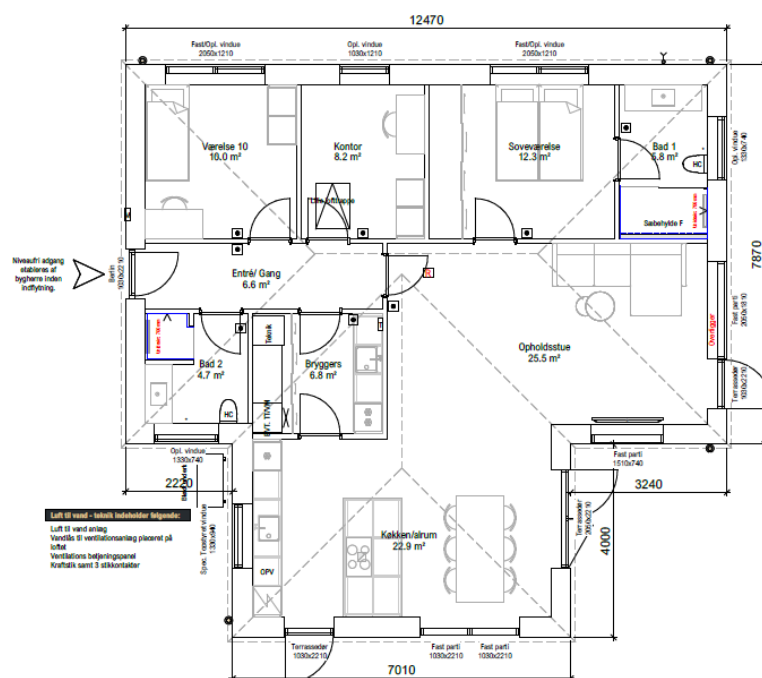
Figur 3. Facadeopstalt nord



Figur 4. Facadeopstalt øst



Figur 5. Facadeopstalt vest



Figur 6. Plantegning

Redegørelse

Ejendommen, Spurvekrogen 12, 4735 Mern, matr. Nr. 4y, Kindvig By, Mern er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamilieshus på en 793 m² stor grund, der er beliggende i landzone, (kommuneplanramme L 07.06 – Landsby Kindvig), i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som blandet bolig og erhverv og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

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 det nye hus placeres indenfor ca. samme lokation som det gamle, samt at det har ca. samme størrelse.

Vi har desuden lagt vægt på, at den foreslået terrænregulering har til formål at skabe hensigtsmæssige placering for det nye hus, som varierer i udformning i forhold til det gamle hus, samt at terrænet i matrikel skel forbliver uændret.

Det er derfor vurderet at terrænreguleringen kan tillades, så længe at vilkåret om at terrænreguleringen ikke medvirker til øget udledning af regnvand til nabogrunde og offentlige arealer bliver overholdt.

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, idét det nærmeste område ligger ca. 1,2 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.

Spildevand

Udledning eller nedsivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbæde og direkte på jorden kræver særskilt spildevandstilladelse. Ansøgning skal indsendes via www.bygogmiljo.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).

Tag- overflade- og drænvand må ikke ledes til spildevandssystemet

Beskyttede sten og jorddiger

Der er beskyttede diger ved ejendommen i det østlige matrikelskel, som er beskyttet efter bekendtgørelsen om beskyttede sten- og jorddiger.

Det er tilladt skånsomt at fælde træer og buske på diget, men digernes tilstand må ikke ændres uden forudgående dispensation. Kontakt natur@vordingborg.dk.

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 projektområdet. 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.

Vejadministration

Ændring og flytning af vejadgang skal ansøges. Ansøgningsskema findes på Vordingborg Kommunes hjemmeside og ansøgningen skal indsendes til Vejmyndighed@vordingborg.dk. Der må ikke ledes vand fra ejendommen og ud på vejen.

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@friluftsradet.dk