

8. oktober 2025

Landzonetilladelse til placering af skur til vinproduktion – Lilleskovvej 2, 4791 Borre

Vi har den 3. juli 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til placering af skur til vinproduktion, på ejendommen Lilleskovvej 2, Sømarke, 4791 Borre, matr.nr. 9, Sømarke By, Magleby.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til placering af skur til vinproduktion, på ejendommen Lilleskovvej 2, Sømarke, 4791 Borre, matr.nr. 9, Sømarke By, Magleby som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Hvis den eksisterende skærmende beplantning mod nord og vest fjernes, skal skuret også fjernes for ejers bekostning.
- Hvis skuret ikke længere anvendes til landbrugets erhvervsmæssige drift, skal det fjernes for ejers bekostning.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den 8. oktober 2025 til 5. november 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/l 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

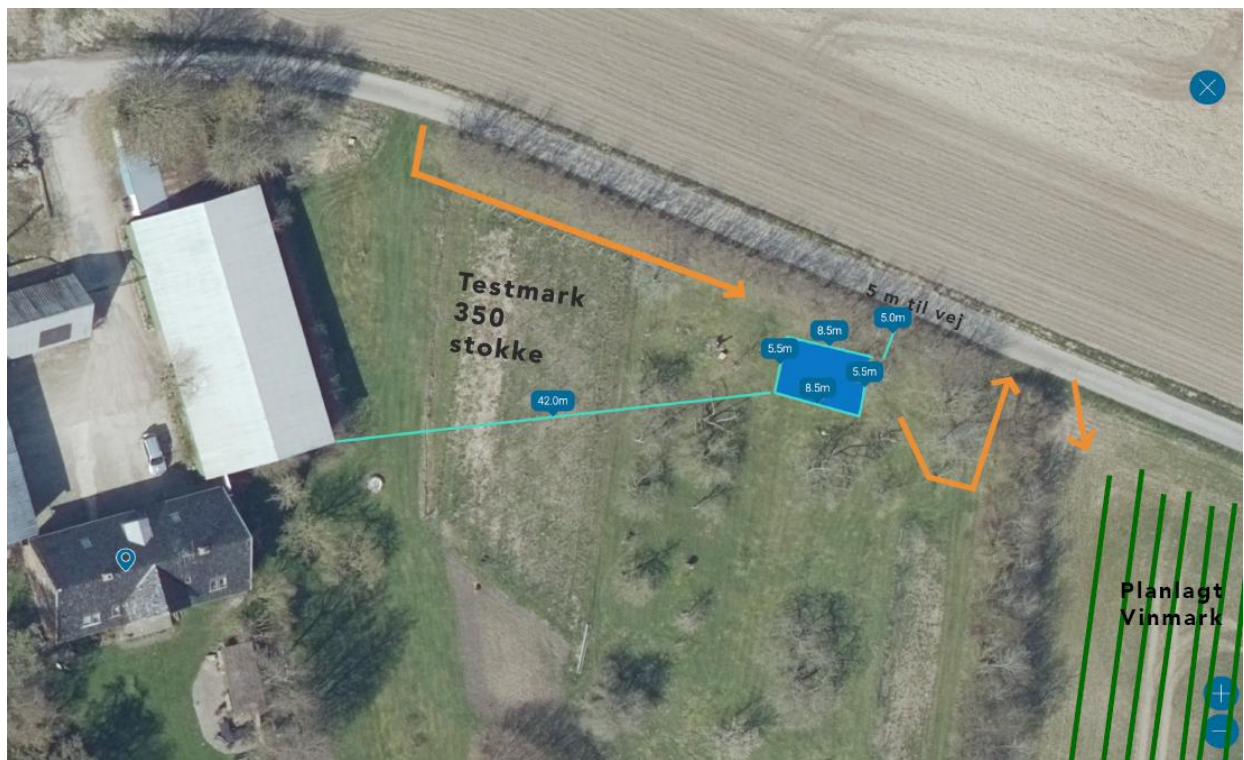
Landzonetilladelser kan jf. planlovens § 35 stk. 4 først meddeles når der er forløbet 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

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

Projektdetaljer

Der søges om tilladelse til at opføre et skur på ca. 47 m². Skuret skal anvendes til opbevaring af redskaber til den vinproduktion som der er på ejendommen i dag og som påtænkes udvidet i fremtiden. Da skuret er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften på ejendommen, er det undtaget krav om landzonetilladelse, jævnfør Planloven § 36 stk. 1, nr. 3, dog kræver det jævnfør stk. 2, landzonetilladelse for hvad angår placering og udformning, da det ønskes opført uden umiddelbar tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer på ejendommen.

Herunder ses kort- og tegningsmateriale for projektet:



Situationsplan



Principtegning af skuret

Redegørelse

Ejendommen, Lilleskovvej 2, Sømarke, 4791 Borre, matr.nr. 9, Sømarke By, Magleby er jævnfør BBR registreret som en landbrugsejendom på en 245287 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som skovbyggelinje, beskyttet natur, geologisk interesseområde, bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Der er på ejendommen en naturbeskyttet sø. Skuret opføres ca. 100 meter fra denne og vurderes ikke at kunne påvirke søen negativt.

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 opføre driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger i områder, der i kommuneplanen er udpeget til Særligt Værdifulde Landbrugsområder, såfremt det kan dokumenteres at placeringen og opførelsen af bygningen/anlægget er nødvendig for landbrugsdriften af miljømæssige årsager. Ved tvivls spørgsmål høres Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det sikres, at etableringen sker med den bedst mulige placering af anlægget ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredeste forstand. Herudover stilles der vilkår til bygningerne/anlæggets udformning og materialevalg samt om evt. skærmende beplantning.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om et mindre byggeri, som er nødvendigt i forhold til driften af landbrugsejendommen og placeringen uden tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen, har en driftsmæssig begrundelse, i forhold til driften af de nærliggende marker. Derudover lægges der vægt på at der er tale om en placering indenfor en klar haveafgrænsning, med skærmende beplantning mod nord, syd og øst, samt den øvrige bebyggelse mod vest, så byggeriet vil ikke fremstå fritlæggende i det åbne landskab.

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 ikke foretaget nabohøring, da nærmeste nabo er ca. 400 meter væk og kommunen vurderer ikke at projektet vil få en væsentlig effekt for naboerne.

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 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 videregivet til Byggesmyndigheden, 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 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.

Offentlige og private vandløb

Det er et rørlagt vandløb, som ligger et godt stykke vest for projektområdet. Projektet burde ikke have nogen effekt på det rørlagte vandløb.

Grundejer skal dog være opmærksom på at vandløbet ligger der. Hvis grundejer graver ned til det og laver hul er det grundejeres ansvar at reparere det.

Drikkevand

Ejendommen har egen privat drikkevandsbrønd, efter vores kommunes kendskab. Kommunen kender dog ikke drikkevandsbrøndens præcise placering på ejendommen. Byggeriet må ikke være til gene for brønden, så de gældende afstandskrav i DS 441 normen skal overholdes. Eks. nedsivningsanlæg for tagvand er 25 meter. Normen ligger hos Drikkevandsgruppen hvis der er brug for yderligere oplysninger.

Spildevand

Udledning eller nedsivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbæde 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).

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, Allégade 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://naevnenes-hus.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