

29. oktober 2025

Landzonetilladelse til transformerstation – Østergårdstræde 36, 4735 Mern

Vi har den 29. juli 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse og udstykning af transformerstation på ejendommen Østergårdstræde 36, 4735 Mern, matr.nr. 1t, Østergård, Mern.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til udvidelse og udstykning af transformerstation på ejendommen Østergårdstræde 36, 4735 Mern, matr.nr. 1t, Østergård, Mern som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Der skal etableres skærmende beplantning omkring hele anlægget. Beplantningen skal placeres på ydersiden af eventuel hegning og må kun brydes i forbindelse med indkørsel eller lignende. Beplantningen skal fremstå tæt og sammenhængende og have en minimumshøjde på 2,5 meter efter 5 vækstsæsoner, den skal bestå af hjemmehørende arter og plantes i minimum 2 rækker. I det sydlige skel, skal beplantningen først opnå minimumshøjde på 2,5 meter efter 8 vækstsæsoner og kan undlades hvis anlægget udvides mod syd i perioden. I tilfælde af at indkommende ledninger forhindre en minimumshøjde på 2,5 meter, kan beplantningen holdes lavere på strækningen hvor ledningerne krydser beplantningen. Beplantningen skal vedligeholdes og genplantes ved hændelig undergang.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **29. oktober 2025 – 26. 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/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

Cerius har en eksisterende transformerstation på Østergårdsstræde 38 (matr.nr. 1r, Østergård, Mern), der ligger lige syd for projektområdet. For at kunne opretholde en høj grad af forsyningssikkerhed i den østlige del af Vordingborg Kommune, har Cerius behov for at etablere en ny 50/10 kV transformerstation i området, hvor der på sigt er mulighed for at udvide kapaciteten. Efter opførsel af den nye transformerbygning og friluftstation, nedtages den eksisterende transformerbygning og friluftsstation. Få dele af det gamle anlæg vil blive bevaret, herunder eksisterende telemast. Det er ikke muligt at udskifte bygningerne på samme placering, da anlægget skal have en konstant tilslutning til elnettet.

Placering af anlægget er valgt efter en betragtning af, hvor behovet for terrænregulering vil være mindst, imens det er i tilknytning til den eksisterende transformerstation.

Terrænregulering vil kun være ved de tekniske anlæg og transformerbygningen, vist med blå markering på nedenstående situationsplan. Terrænregulering foretages primært i +/- 0,5 m. Dog kan det være nødvendigt med terrænregulering op til +/- 0,75 m mod øst, hvor terrænet begynder at falde kraftigt. Dette vil dog være et begrænset areal i forbindelse med samleskinner og det mest østlige transformerfelt.

Der vil blive etableret skærmende beplantning omkring anlægget, så det afskærmes for indblik fra naboer og det omkringliggende landskab.

Projektet medfører også udstykning af det røde areal vist på situationsplanen herunder på ca. 10154 m².



Situationsplan – terrænregulering vil hovedsageligt foretages indenfor de blå felter



Eksempel på lignende transformerstation – nærværende projekt vil få samme udtryk



Eksempel på lignende transformerstation – nærværende projekt vil få samme udtryk

Redegørelse

Ejendommen, Østergårdstræde 36, 4735 Mern, matr.nr. 1t, Østergård, Mern er jævnfør BBR registreret som landbrugsmatrikel på 161805 m², 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 udstykning til tekniske anlæg, der f.eks. på baggrund af overordnet planlægning er placeret i det åbne land. Der gives også normalt tilladelse til at opføre samfundsmæssigt nødvendige tekniske anlæg, som f.eks. renseanlæg, pumpestationer, antenneanlæg, solcelleanlæg, batterianlæg, vandværker, biogasanlæg m.m. når disse skal placeres i det åbne land. Ved sagsbehandlingen skal anlægget sikres bedst mulig indpasning i landskabet, og der kan stilles vilkår i forhold til terrænmæssig indpasning, udformning, farve- og materialevalg og evt. skærmende beplantninger.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om udvidelse af kritisk infrastruktur og at udvidelsen sker i tilknytning til det eksisterende anlæg. Der ligges også vægt på at der stilles vilkår om skærmende beplantning, så anlæggets påvirkning på landskabet minimeres. I forhold til udstykningen af anlægget, er der lagt vægt på at den matrikulære ændring ikke ændre på anlæggets oplevelse i landskabet eller dets påvirkning på naturen, men udelukkende er en juridisk ændring.

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 indkommet 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. 3,5 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 er dræn indenfor 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.

Spildevand

Hvis der etableres toilet eller afløb fra håndvaske skal der findes en spildevandsløsning. Husk der skal ansøges om det.

Hvis der afledes regnvand fra tage skal der ansøges om tilladelse til dette.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen på matriklen må der ikke ske nogen former for tilstandsændringer. Det gælder alle tilstandsændringer eksempelvis terrænændring, beplantning, bebyggelse m.m.

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@friluftsradet.dk