

05. januar 2026

Landzonetilladelse til etablering af bolig i tidligere værksted - Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege

Vi har den 13. maj 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til at etablere bolig i tidligere værksted på ejendommen Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege, matr.nr. 20c, Svensmarke, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at etablere bolig i tidligere værksted på ejendommen Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege, matr.nr. 20c, Svensmarke, Stege Jorder som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **05. januar 2026 – 02. februar 2026**, 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.

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

Ejendommen indeholder 3 bebyggelser

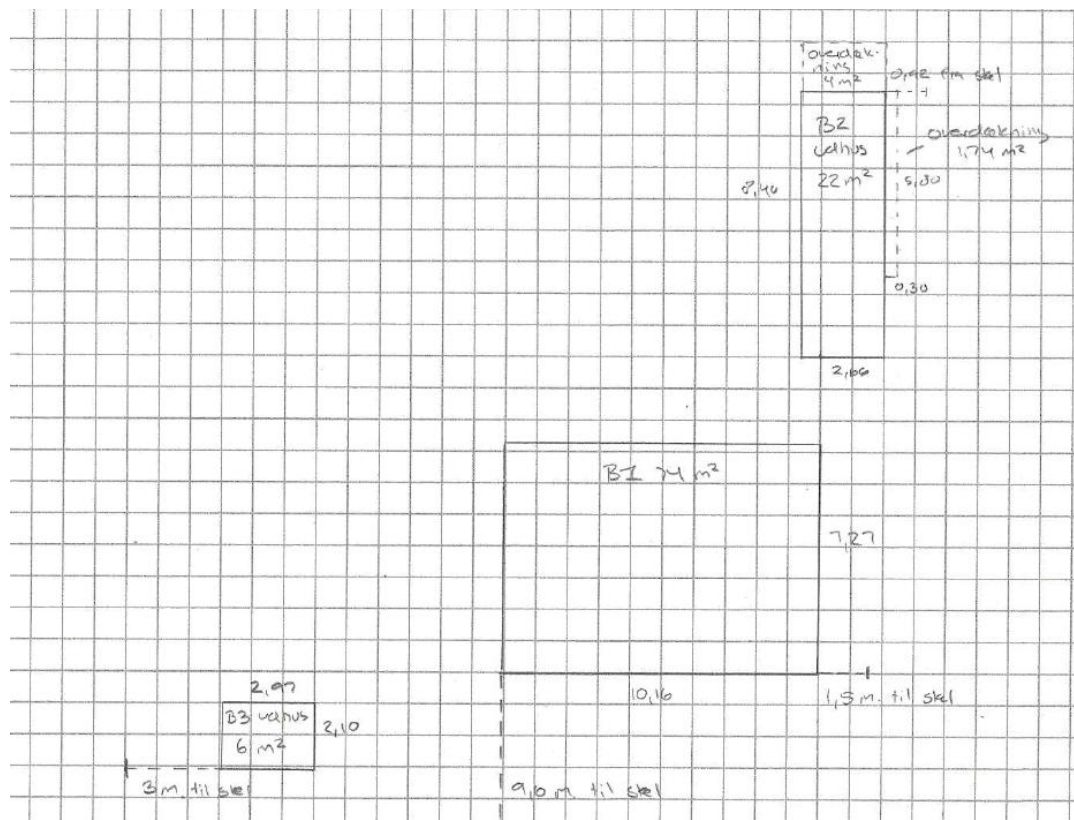
Bygning 1 er et værksted på 74 m². med indbygget bad/toilet, køkken og 3 værelser/rum.

Bygning 2 og 3 er udhuse på henholdsvis 22 m² og 6 m².

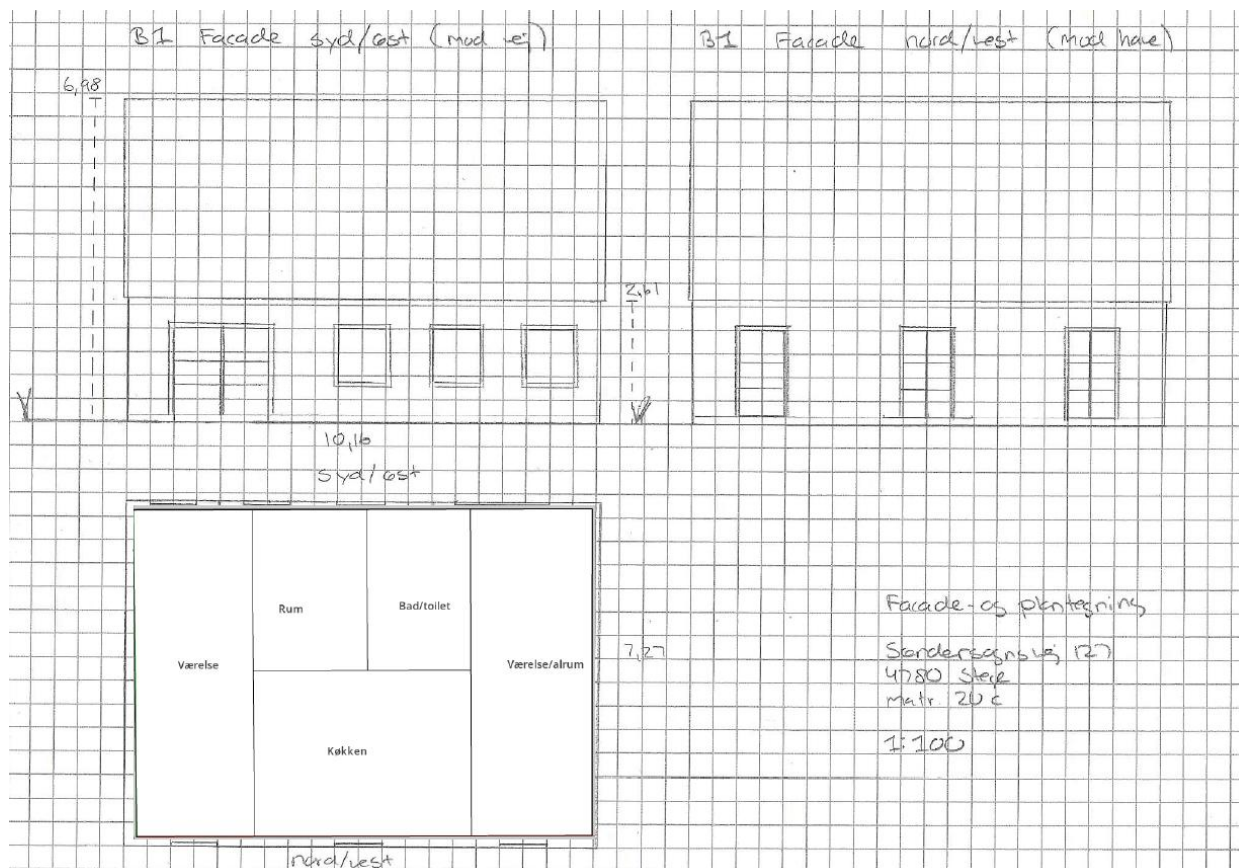
Der er ikke eksisterende bolig på ejendommen.

Projektet omhandler en ændret anvendelse af bygning 1 til boligformål.

Projektet involverer ikke ny bebyggelse eller renovering af eksisterende bebyggelse.



Figur 1. Situationsplan.



Figur 2. Facadetegninger og plantegning.

Redegørelse

Ejendommen, Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege, matr.nr. 20c, Svensmarke, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som værksted på en 2.058 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til etablering af en eller flere boligenheder i eksisterende bygninger som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig til- eller ombygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide 500 m².

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen er placeret i et eksisterende boligområde, samt at værkstedet kan overgå til boligformål uden væsentlig om eller tilbygning, da det allerede indeholder køkken, toilet/bad og andre faciliteter som gør den egnet til boligformål.

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 kommet følgende bemærkninger:

- Plantegningen er ikke retvisende, idet bad/toilet og værelse mod syd/øst er byttet om. I den reelle indretning er der et gennemgående værelse fra nord/vest til syd/øst til venstre for køkkenet set fra nord/vest, og bad/toilet befinder sig midt for mod syd/øst.

Kommunen har efterfølgende kontaktet ansøger angående den pågældende plantegning som var inkluderet i naboorienteringen. Denne plantegning var som orienteret ikke retvisende og ansøger har efterfølgende indsendt en ny plantegning som de bekræfter, er retvisende.

Den retvisende plantegning er inkluderet i denne tilladelse.

- Hus og senere uisolerede Skur. senere ændret til anneks er bygget for tæt på for højt og forkert placering af vinduer i forhold til nabo. Vi har givet dispensation til byggeriet men kun til Showroom og ikke larmende virksomhed ikke beboelse.

Kommunen har efterfølgende kontaktet ansøger angående det påtalte uisolerede skur.

Ansøger afviser at skuret er blevet ombygget til et isoleret anneks, men at det fortsat er et uisoleret udhus som bliver brugt til opbevaring af møbler.

Vordingborg Kommune har ikke kendskab til en evt. ombygning og har ikke modtaget ansøgninger herpå og må derfor vedkende ansøgers erklæring på at dette ikke er tilfældet.

Vordingborg Kommune gav i 2007 byggetilladelse samt dispensation til at opføre udhuset 0,92 m fra naboskel. Hvorvidt udhuset ikke er opført i overensstemmelse med den tilstedte byggetilladelse, er ikke kendt af Vordingborg Kommune.

Dette spørgsmål er dog en sag angående Bygningsreglementet og ikke Planlovens landzonebestemmelser, og er derfor ikke relevant i nærværende landzonetilladelse angående ændret anvendelse af værkstedet til beboelse.

- Vi har haft mange klager fra Søndersognsvej 127 På grund af larm. Og vi må påregne mange flere klager hvis man officielt må bo der. så huset egner sig ikke til beboelse det er bygget for tæt og forkert i forhold til nabo.

Vordingborg Kommune kan ikke vurdere hvorvidt en ændret anvendelse af ejendommen fra værksted/virksomhed til bolig vil medføre i flere støjklager fra ejer.

Vordingborg Kommune har vurderet at selvom huset tidligere har været udnyttet som et værksted, så er det indrettet til at kunne bruges til bolig formål, og der er derfor ikke nogen planmæssige forhold som forhindrer denne ændrede anvendelse.

Hvorvidt det skal påvises om huset er bygget for tæt på matrikelskel, vil kræve en afklaring af skelforholdene fra en landinspektør. Såfremt at de påvises at huset ligger for tæt på matrikelskel vil det kræve en afgørelse i henhold til Bygningsreglementet hvorvidt der kan udstedes byggetilladelse.

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. 0,89 km væk og er af en art og karakter, som

ikke vil skabe betydelig ændring af det eksisterende miljø som kan påvirke Natura 2000-området.

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.byggomiljo.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

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

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.

Strandbeskyttelse

Dele af ejendommen er underlagt strandbeskyttelse og må derfor ikke bebygges eller ændre uden tilladelse fra Kystdirektoratet.

Nærværende landzonetilladelse befinder sig uden for strandbeskyttelsen og kræver derfor ikke dispensation.

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:

- Ejer af Søndersogsvej 125, Svendsmark, 4780 Stege
- Ejer af Søndersogsvej 129, Svendsmark, 4780 Stege
- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftstraadet.dk