

Sagsnr.: 25-008893
Dok.nr.: 25-008893-3

Plan og Klima

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade
nahga@vordingborg.dk

5. januar 2026

Landzonetilladelse til terrænregulering i forbindelse med åbning af dræn på ejendommen Kroggårdsvej 74, 4760 Vordingborg.

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til terrænregulering/ændret anvendelse af ubebygget areal i forbindelse med åbning af dræn på ejendommen Kroggårdsvej 74, 4760 Vordingborg, matr.nr. 5a Græsbjerg, Vordingborg Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til åbning af grøfter i forbindelse med fritlægning af eksisterende dræn på ejendommen Kroggårdsvej 74, 4760 Vordingborg, matr.nr. 5a Græsbjerg, Vordingborg Jorder, som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Materialet fra udgravningen (ca. 400-500 m³) der forbliver på matriklen skal udjævnnes i et lag på maksimalt 20-30 cm, og udlægges det følger terrænets naturlige kurver eller bortskaffes efter gældende regler.
- Grøften skal følge det eksisterende dræn.
- Grøfternes sider skal som udgangspunkt hvor det er muligt have en hældning på 1:2 eller mindre af hensyn til dyrelivet.
- Drængrøften kan fritlægges indtil 2 meter fra eksisterende beskyttet dige i skel mod nord. Den nye grøft kan således ikke graves sammen med grøft på nabomatriklen.
- Der må ikke graves eller på anden måde ændres i eksisterende tilstand indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen (se kort under redegørelse).
- Der kan lægges sten ud i bunden af grøften til glæde for padder og andre dyr.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **6. januar 2026 til den 3. 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.
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

Under flere tidligere våde perioder med store nedbørsmængder har drænet ikke formået at bortlede vandet tilstrækkeligt hurtigt, hvorfor der dannedes oversvømmelse så stor, at det var ved at oversvømme ejendommens kælder.

Derfor ønskes eksisterende rørlagt dræn på ejendommen erstattet med en åben grøft.

Drænet skal erstattes med en åben grøft, der strækker sig ca. 150 meter og vil følge det eksisterende forløb for nuværende dræn. Det lavest liggende område omkring grøften kunne fungere som vandparkeringsplads i tilfælde af ekstreme regnmængder.

Det er et vilkår at projektet ikke berører det beskyttede dige og at der ikke graves eller på anden måde ændres i tilstanden indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

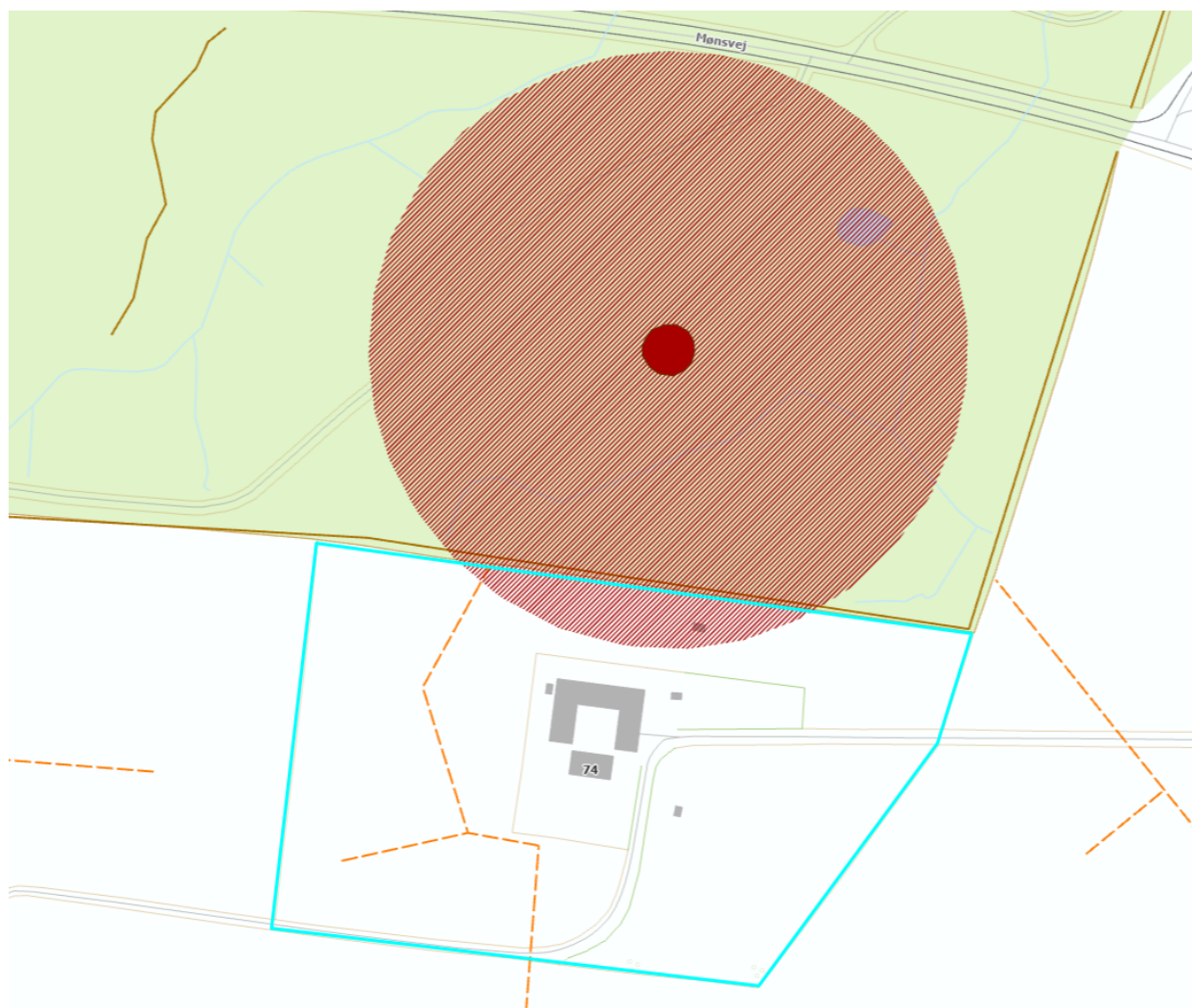
Redegørelse

Ejendommen, Kroggårdsvej 74, 4760 Vordingborg, matr.nr. 5a Græsbjerg, Vordingborg Jorder er jævnfør BBR registreret som stuehus til landbrugsejendom på en 30.126,2 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som skovbyggelinje, bevaringsværdigt landskab, område med særlige drikkevandsinteresser og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Nord for ejendommen ligger en jættestue med fredningsnummer 41264. Jættestuen har en beskyttelseslinje på 100 meter, og denne beskyttelse strækker sig ind i det nordligste af del af ejendommen (ca. 25 meter).

I henhold til naturbeskyttelsesloven §18 må der ikke inden for beskyttelseszonen foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel tilplantninger eller ændringer i terrænet (heller ikke midlertidige ændringer).

Kommende frilægning af dræn må ikke ske i beskyttelseszonen.



Figur 1: Kort over ejendommen med fortidsmindet, beskyttelseslinjen samt det beskyttede dige. Den stiplede orange streg er den ca. placering af drænrøret. Bemærk at drænrørets forløb kun er vejledende.

Langs med det nordlige skel ligger et beskyttet dige. Sten- og jorddiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a imod ændringer i tilstanden. Der skal derfor holdes en afstand på to meter til diget i forbindelse med kommende gravearbejde.

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.

Frilægningen af eksisterende dræn vurderes ikke at påvirke indsynet til skoven og kan derfor gennemføres indenfor skovbyggelinjen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at etablere søer og vandhuller på dyrkede landbrugsarealer. Der kan stilles vilkår om den endelige udformning så vandparkeringen indpasses bedst muligt i landskabet.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på at projektet ikke vil påvirke de landskabelige værdier negativt, samt at åbning af dræn kan have en positiv virkning på naturværdien i området.

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.

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. 6,5 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.byggeomiljo.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

Før arbejdet udføres skal der være gives tilladelse til fjernelse af drænet.

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.

Beskyttede jord- og stendiger

Der ligger beskyttet jord- / stendige lige nord for projektet. Projektet skal gennemføres uden at det berører (dvs. beskadiger eller ændrer tilstand af) diget: I anlægsfasen må der ikke pløjes, graves (heller ikke under diget) eller køres så tæt ind til diget, at det skrider ud eller falder sammen. Der må der ikke køres på de øvrige strækninger af det beskyttede dige.

Overskydende jord fra anlægsarbejdet fjernes fra arealet og må ikke lægges på eller op ad diget

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

Nanna Holm Gade
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk

- Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftstraadet.dk