

05. februar 2026

### **Landzonetilladelse til etablering af anneks - Kirkebakken 15, Elmelunde, 4780 Stege**

Vi har den 04. december 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af anneks på ejendommen Kirkebakken 15, Elmelunde, 4780 Stege, matr.nr. 10c, Elmelunde By, Elmelunde.

#### **Afgørelse**

Der meddeles hermed landzonetilladelse til etablering af anneks på ejendommen Kirkebakken 15, Elmelunde, 4780 Stege, matr.nr. 10c, Elmelunde By, Elmelunde som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside [www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk) fra den **05. februar 2026 – 05. marts 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.

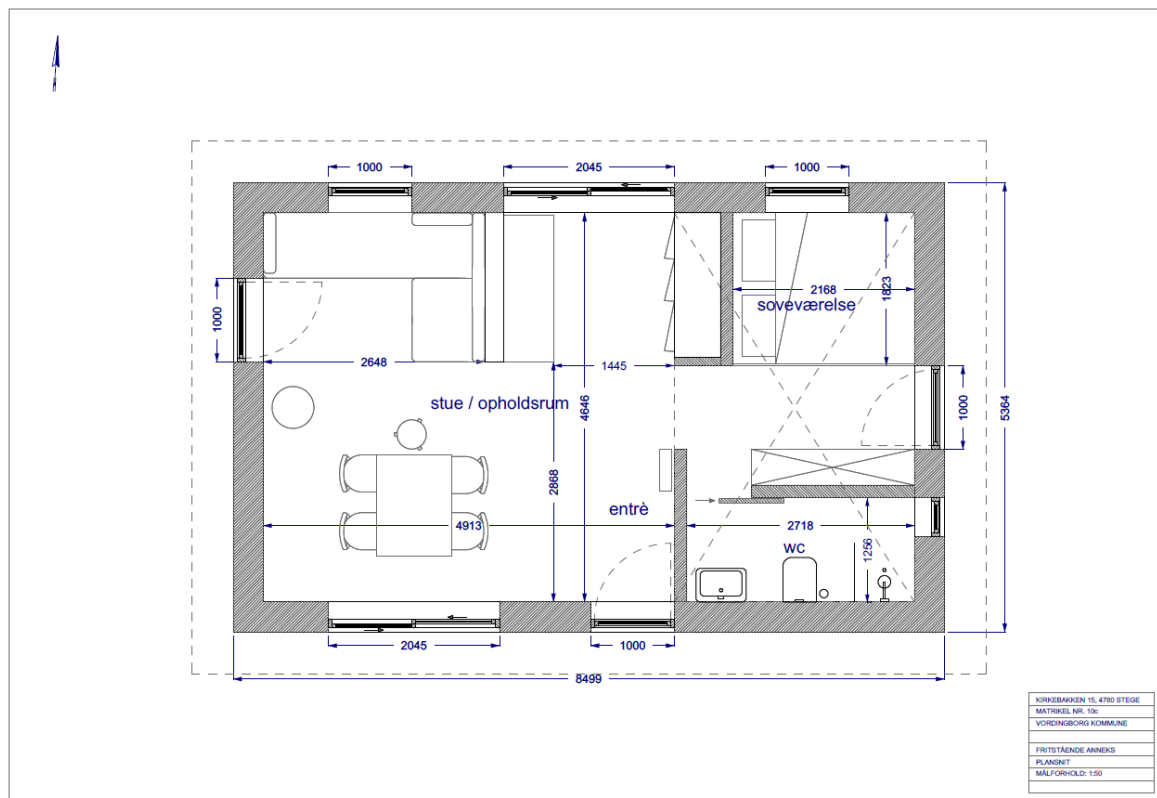
Landzonetilladelsen bortfalder jf. planlovens § 56, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

#### **Lovgrundlag**

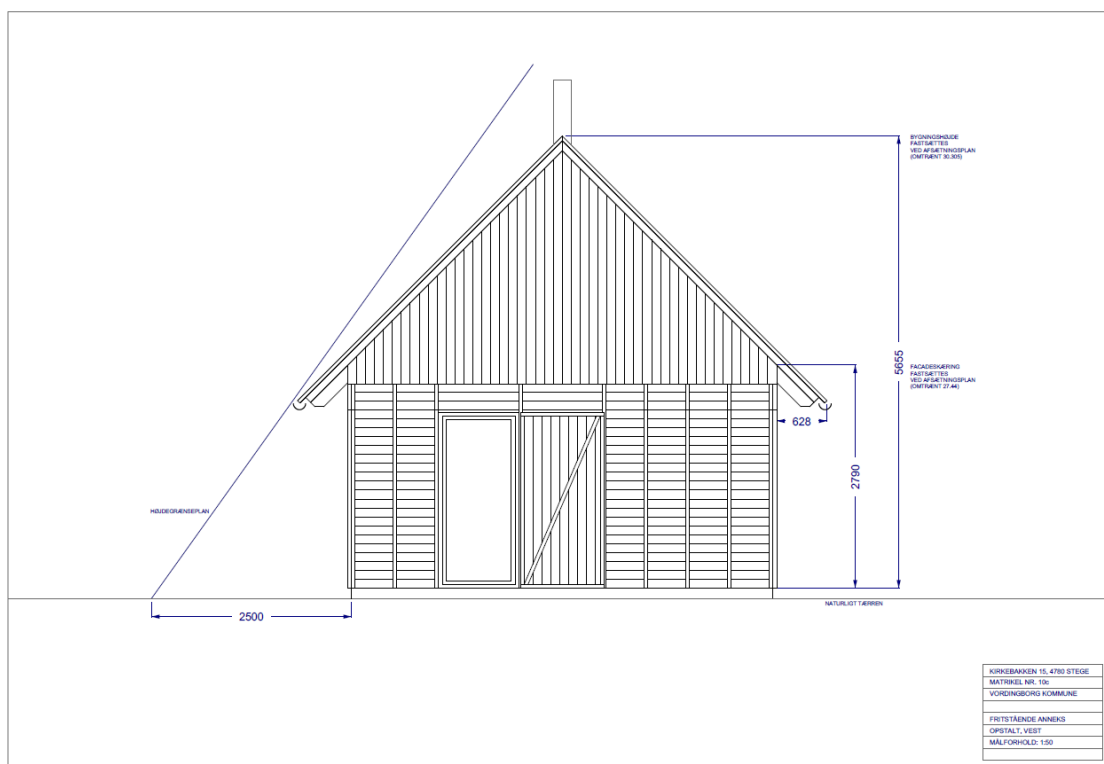
Jf. planloven § 35, stk. 1, må der ikke i landzoner foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra landzonemyndigheden.

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

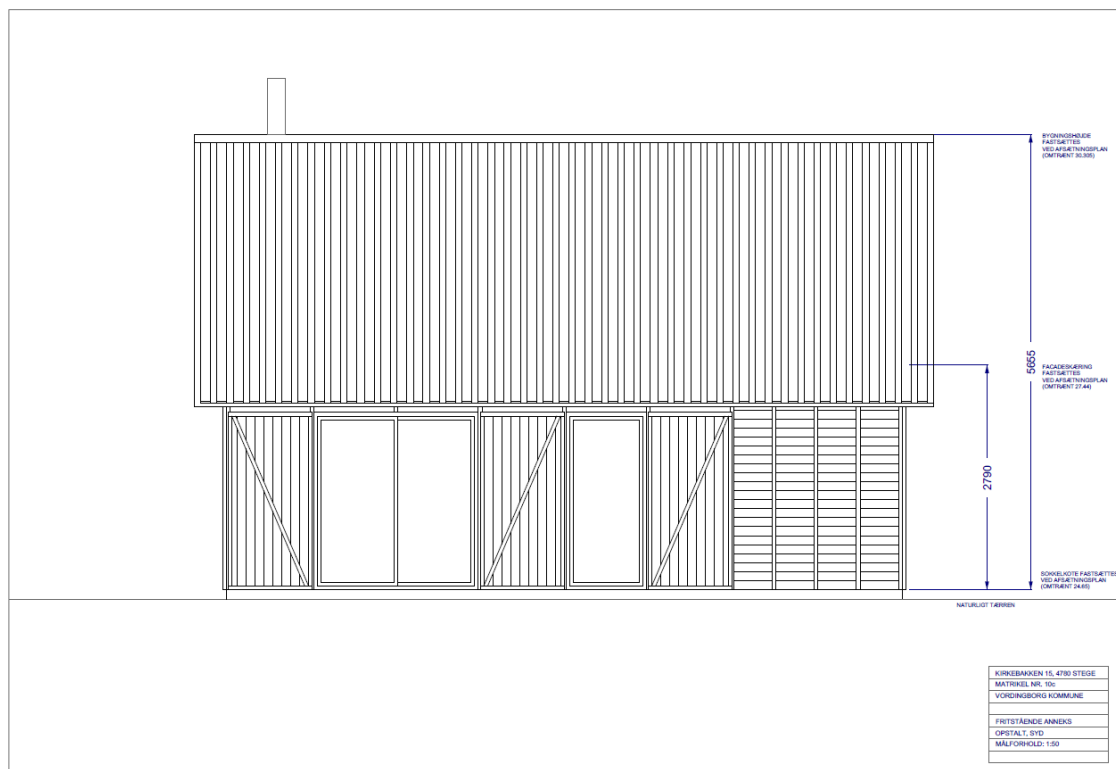




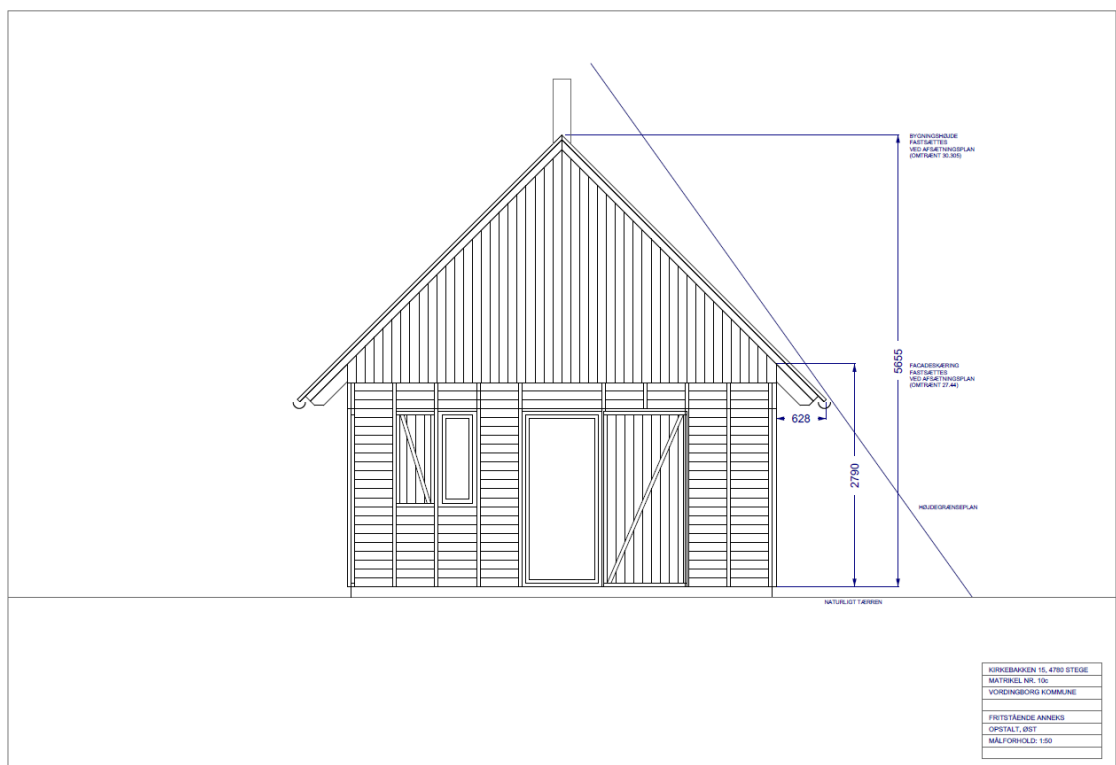
Figur 2. plantegning.



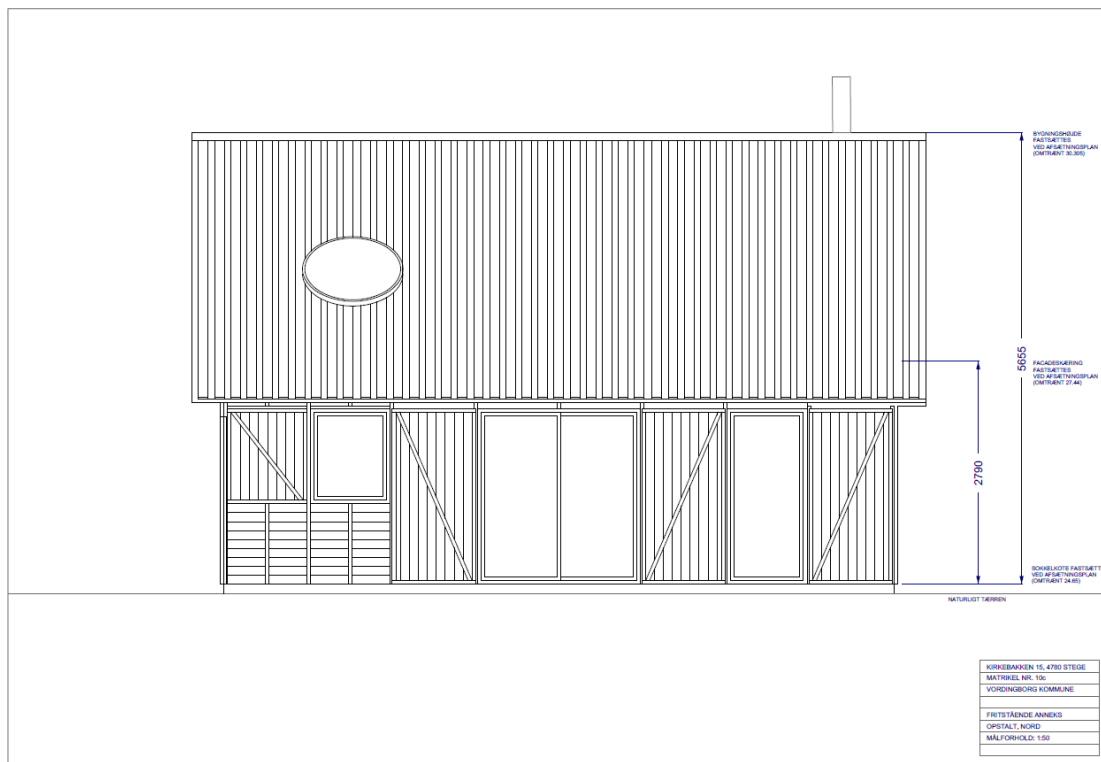
Figur 3. Opstalt tegning (vest).



Figur 4. Opstalt tegning (syd).



Figur 5. Opstalt tegning (øst).



Figur 6. Opstalt tegning (nord).

### Redegørelse

Ejendommen, Kirkebakken 15, Elmelunde, 4780 Stege, matr.nr. 10c, Elmelunde By, Elmelunde er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamilieshus på en 935 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, (B 14.01 - Boligområde Elmelunde-Hjertebjerg), i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som boligområde og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre annekser, der ikke har karakter af selvstændig boligenhed, hvis udvidelse af boligen ikke kan ske ved tilbygning og/eller hvis det arkitektonisk har betydning for ejendommens udseende og indpasning i det omgivende miljø.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at annekset fungerer som en fritliggende udvidelse af huset på ejendommen, og ikke har karakter som selvstændig boligenhed.

Desuden er der lagt vægt på at bebyggelsens udformning tilpasses de arkitektoniske træk som er til stede i området.

Ejendommen ligger indenfor kirkebyggelinjen for Elmelunde kirke. Bebyggelsen vil ikke have påvirkning på indsyn eller udsyn til kirken eller stride imod formålet med beskyttelseslinjen, da bebyggelsen er under 8,5 m højt.

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, idet det nærmeste område ligger ca. 3 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](http://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

Alt husspildevand fra annekset skal afledes til kloakken i lukkede ledninger, som tilsluttes til spildevandsforsyningens skelbrønd eller stikledning (Spildevandsbekendtgørelsens § 14).

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal foretages af en autoriseret kloakmester (Autorisationslovens § 7).

Alt arbejde med spildevandsanlæg skal færdigmeldes. Færdigmeldingen skal indeholde en endelig målfast tegning/kort over anlæggets placering (Miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3). Sendes til [spildevand@vordingborg.dk](mailto:spildevand@vordingborg.dk)

Udledning eller nedsivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbede og direkte på jorden kræver særskilt spildevandstilladelse. Ansøgning skal indsendes via digital blanket på kommunens hjemmeside [vordingborg.dk/spildevand](http://vordingborg.dk/spildevand) eller via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). (Spildevandsbekendtgørelsens § 41).

Bemærk at der ikke gives tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra tage eller tagrender af zink, kobber eller bly.

### 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 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.

#### 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](mailto:dnvordingborg-sager@dn.dk)
- Museum Sydøstdanmark, [vordingborg@museerne.dk](mailto:vordingborg@museerne.dk)
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, [vordingborg@dof.dk](mailto:vordingborg@dof.dk)
- Friluftsrådet Storstrøm, [storstroem@friluftstraadet.dk](mailto:storstroem@friluftstraadet.dk)