

10. februar 2026

Landzonetilladelse til nyt sommerhus og sandmoleanlæg – Ulvshalevej 265, Ulvshale, 4780 Stege

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til at opføre nyt sommerhus samt etablering af et sandmoleanlæg på ejendommen Ulvshalevej 265, matr.nr. 148g Ulvshale, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre nyt sommerhus med overdækket terrasse samt etablering af et sandmoleanlæg på ejendommen Ulvshalevej 265, matr.nr. 148g Ulvshale, Stege Jorder som ansøgt.

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

Vilkår

- Når sandmilen ikke længere er i brug, skal anlægget fjernes og det oprindelige terræn genetableres.
- I forbindelse med byggefasen må området udpeget som beskyttet natur ikke tage skade eller benyttes til oplag og lignende.
- Beplantningen ud mod Ulvshalevej må ikke fjernes i et bælte på 5 meter fra skel. (Fig.6)

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **10. februar 2026 til den 10. 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.

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

På sommerhusgrunden på Ulvshalevej 265 ligger der et sommerhus fra 1952 samt to uregistrerede sekundære bygninger i form af et drivhus og et udhus.

Udhuset bliver fjernet mens drivhuset på 10 m² beholdes. Drivhuset har stået på ejendommen i mere end 40 år og er således opført før 2007, hvor småbygningsreglementet var gældende.

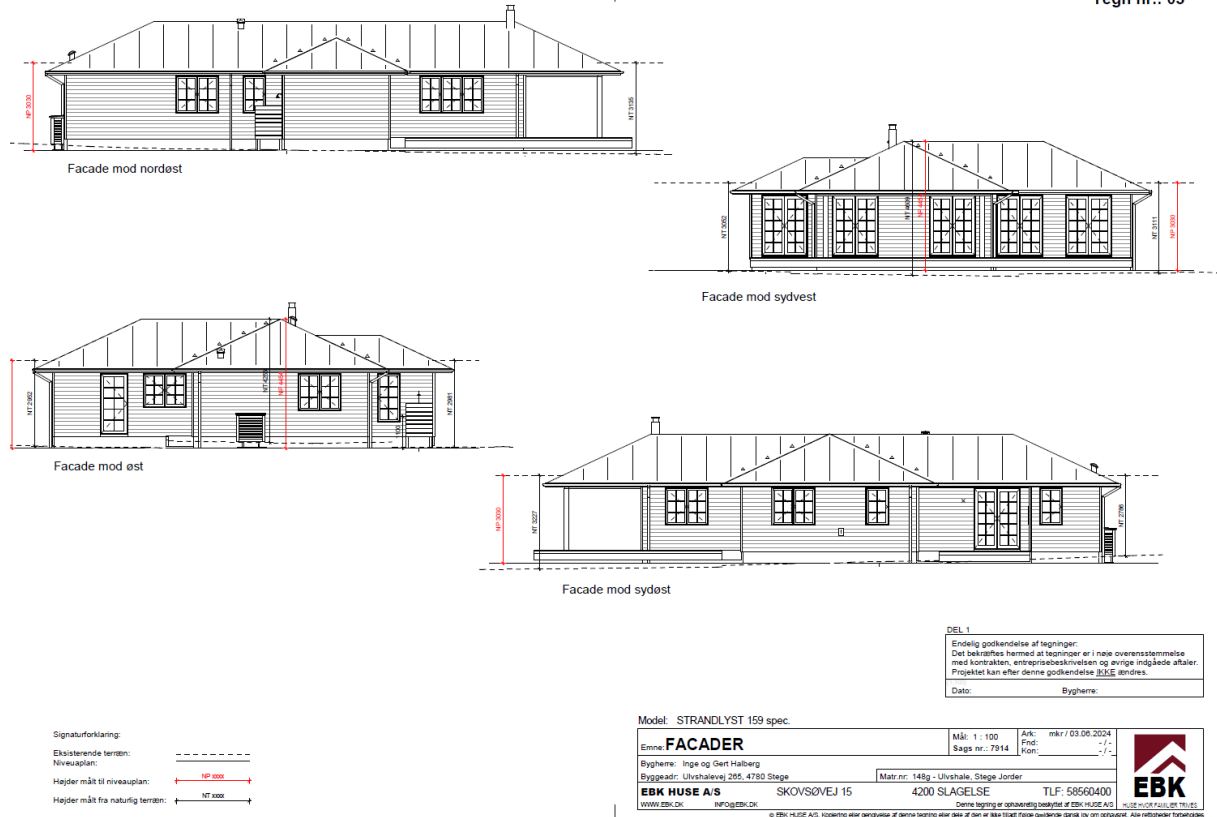
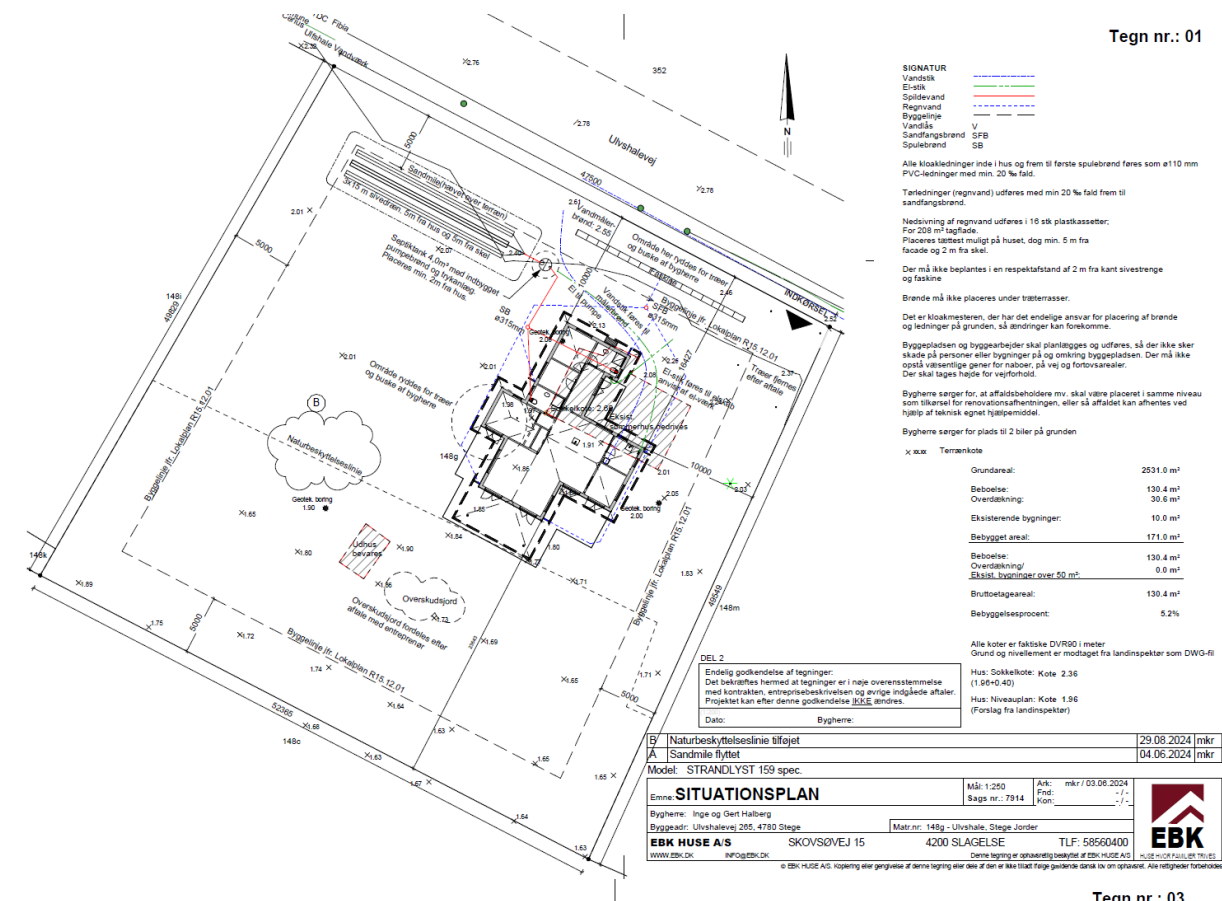
Drivhuset kræver derfor ikke landzonetilladelse.

Ejer af ejendommen ønsker at nedrive eksisterende sommerhus samt det ene skur og opføre et nyt sommerhus på ejendommen.

Det nye sommerhus får en størrelse på 130,4 m² og en højde på 4,61 m over eksisterende terræn med en sokkelkote i 2,36 DVR90 og husets niveauplan udlagt i kote 1,96 DVR90.



Figur 1: Oversigtskort med placering af ejendommen på Ulvshalevej 265.



Figur 2: Situationsplan og facadetegninger af det kommende sommerhus med sandmølle.

Sommerhuset vil få en udvendig sort vandretliggende bræddebeklædning, vinduer i træ/alu. og tagpap på taget. Taget på sommerhuset bliver fremskudt således at der mod sydvest bliver anlagt en overdækket træterrasse på 30,6 m².

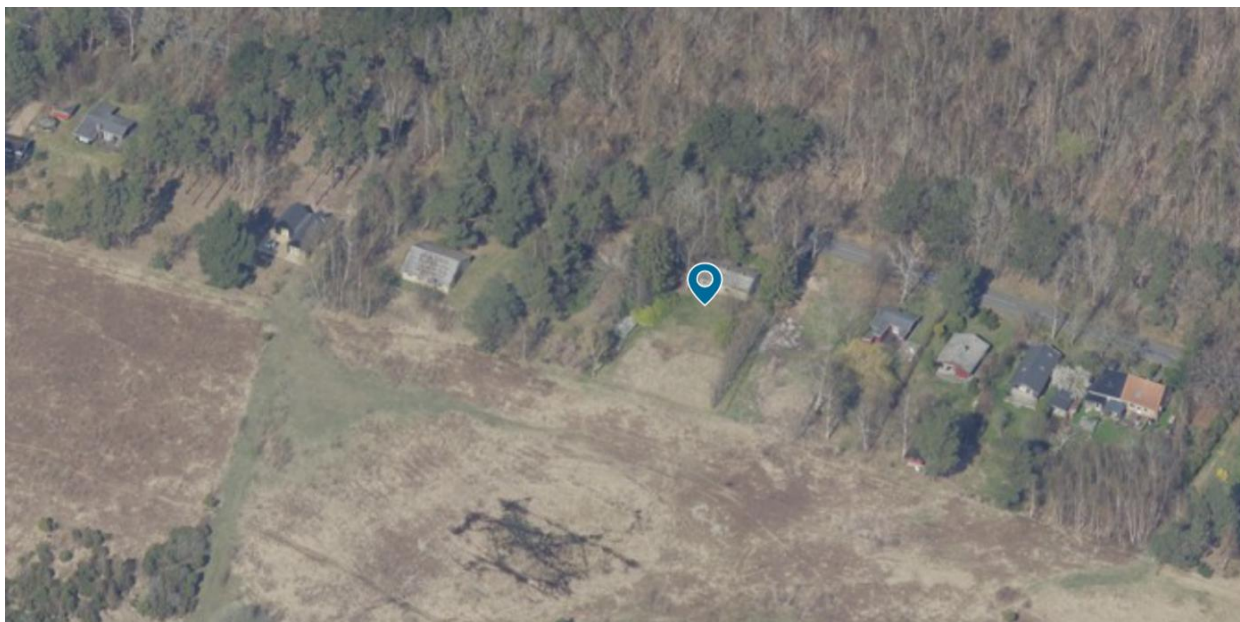
Eksisterende udhus på 10 m² bevares.

Nordvest for huset etableres en sandmølle til håndtering af spildevand. I forbindelse med sandmølleanlægget bliver terrænet hævet med 1,2 m. Lokalplanen muliggør kun en terrænen ændring på 0,5 m hvorfor anlægget vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Redegørelse

Ejendommen, Ulvshalevej 265, matr.nr. 148g Ulvshale, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamiliehus på en 2531 m² stor grund, der er beliggende i landzonen indenfor kommuneplanramme R 15.12, Rekreativt område - Feriebebyggelse - Aftaleområde – Ulvshale. Desuden er der en gældende bevarende lokalplan - Aftaleområde Sandvejen i Ulvshale R 15.12.01, som dog ikke giver bonusvirkning til nyt byggeri i landzonen. Det ansøgte sommerhus følger gældende bestemmelserne i lokalplanen. Terrænreguleringen i forbindelse med sandmøllen vil kræve dispensation fra lokalplanen da den overstiger +/- 0,5 m jf. § 8.5 i bevarende lokalplan - Aftaleområde Sandvejen i Ulvshale R 15.12.01.

Område ejendommen ligger på, er jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 udpeget som lavbundsareal, beskyttet natur i form af hede, ligger indenfor skovbyggelinjen, ligger på fredet areal (Fredningen Ulvshale 00232.00), er udpeget Natura 2000 nr. 147, Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund (EF-habitatområde), Natura 2000 nr. 89 Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor (EF-fuglebeskyttelsesområde), geologisk interesseområde, bevaringsværdigt landskab. Ejendommen ligger desuden indenfor to kulturmiljøer for Halvøen Ulvshale og Sommerhuse på Ulvshale, der er skovrejsning uønsket, naturbeskyttelsesområde på ejendommen. Endelig ligger ejendommen indenfor kystnærhedszonen.

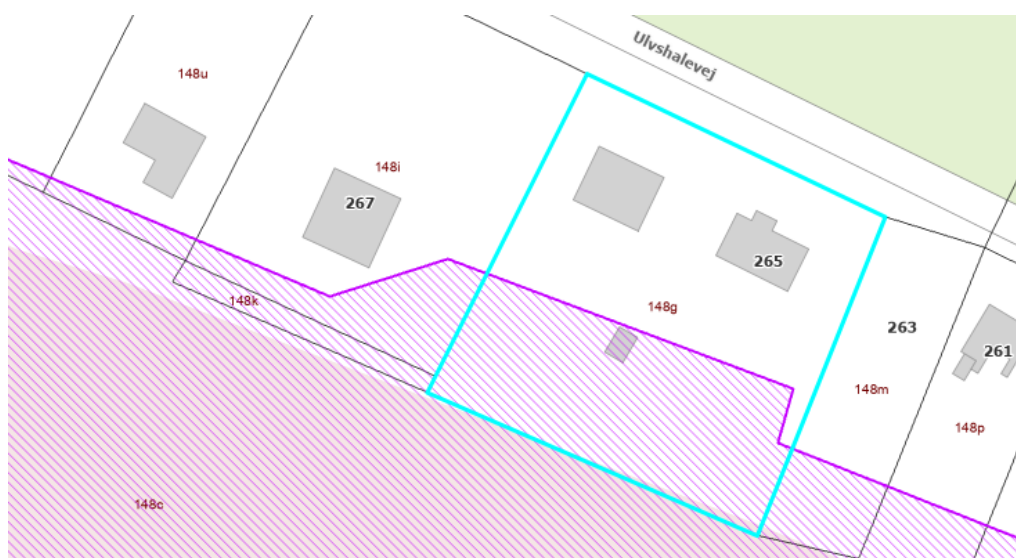


Figur 3: Skråfoto af ejendommen med den omkringliggende natur.

I landzonen gives der normalt tilladelse genopførelse af bolig medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod. Vi har derfor gennemgået udpegningerne på ejendommen.

Ejer har søgt fredningsnævnet om tilladelse til at bygge nyt sommerhus og fået dispensation - FN-SSJ 29-2024 - 13. oktober 2025 tilladelse til at opføre et sommerhus på Ulvshalevej 265, 4780 Stege, matr.nr. 148g Ulvshale, Stege Jorder.

Den sydlige del af ejendommen er udpeget med beskyttet natur i form af beskyttet hede. Det kommende anlægsprojekt er placeret udenfor udpegningen og der stilles vilkår om at arealet ikke må tage skade eller påvirkes negativt i forbindelse med anlægsarbejdet. Det vurderes derfor at projektet kan gennemføres uden konsekvenser for den følsomme naturudpegning.



Figur 4: Ejendommen Ulvshalevej 265 med udpegningen beskyttet natur vist med pink skravering.

Geologisk interesse og det bevaringsværdige landskab har sit udspring i Hegnede Bakke. Hegnede Bakke er en randmorænebakke dannet af NØ-isen og dannet under det ungbaltiske isfremstød for omkring 16.000 år siden.



Figur 5: LIDAR-kort som viser højdeforskelle i landskabet. Hegnede Bakke, som er dannet under istiden, ses som en grøn "høj" markering mens det yngre land dannet af aflejringer fra havet ses med blåfarve.

Den yderste del af Ulvshale er ikke skabt af isen men af postglaciale aflejringer af sten og sand som er båret med af havet fra bl.a. Møns Klint, der derved har skabt et stort krumoddekompleks. Komplekset udgør den nordlige og centrale del af Ulvshale, og består af strandvolde af sten og grus – overvejende af flint. Krumodderne dannet fra syd mod nord, så de ældste krumodder og strandvolde findes nærmest Hegnede Bakke. De nye strandvolde lægges uden på de gamle og danner over tid et helt relief af volde.



Figur 6: LIDAR-kort hvor dannelserne af de enkelte krumodder ses lag på lag som små volde i landskabet. Der bliver fortsat dannet nye.

Krumodden er ud over kugleflint jordartsmæssigt domineret af, saltvandsgrus- og sand. I større lavninger mellem strandvoldene findes en række tørve- og gytje-bassiner. Langs den nordøstvendte kyst findes mindre klitter af flyvesand.

Aflejringerne danner et helt unikt landskab med stor variation. På arealer der ikke er bebyggede, kan man tydelig se; *rullestensstrandvolde* opbygget af flint fra Møns Klint, *strandenge* bestående af sand og småsten der er jævnet ud af gentagende oversvømmelser og lave *klitter* der stadig er dynamiske påvirket af vind og vand.

Naturen der omgiver sommerhusene er præget af; skoven, heden, strandengene og klitterne. Området er derfor følsomt overfor ny bebyggelse som kan sløre eller ødelægge det sjældne landskab. I den konkrete sag vurderes det at det nye sommerhus på et allerede bebygget areal ikke vil sløre, ødelægge eller skæmme det bevaringsværdige landskab eller påvirke de geologiske interesser.

Kulturmiljøet for dele af sommerhusområdet er sårbart over for, rydning af træer omkring sommerhusene samt etablering af hække, plankeværker og klare skel der ændrer områdets karakter fra sommerhuse i skov til mere traditionelle sommerhusområder.

Desuden er området sårbart over for store sommerhuse og områder med ensartet typehuse der vil ændre områdets karakter der er præget af en mangfoldighed af forskellige mindre træsommerhuse.

Hele området er sårbart over for højt byggeri og tekniske anlæg.

Generelt er sommerhusområderne sårbare overfor tilføjelse af moderne carporte og udhuse samt huludfyldning med flere huse, der vil svække den tætte sammenhæng med landskab, træer og bevoksning. De naturprægede sommerhusgrunde er sårbare overfor mere almindelig havebeplantning. Af hensyn til bevaring af kulturmiljøet stilles der vilkår om bevaring af eksisterende beplantning i et 5 meter bredt bælte langs ejendommens nordlige skel ud mod Ulvshalevej.



Figur 7: Oversigtsfoto af ejendommen Ulvshalevej 265. Med rødt er markeret det område (5 meter fra skel) hvor eksisterende beplantning ikke må fjernes langs ejendommens nordlige skel ud mod Ulvshalevej.

På hele ejendommen er der Natura 2000 nr. 147, Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund (EF-habitatområde), Natura 2000 nr. 89 Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor (EF-fuglebeskyttelsesområde) og naturbeskyttelse. De lysåbne arealer er meget karakteristiske for området og grundet de geologiske forhold er der stor variation og biodiversiteten; mange sjældne planter og insekter. Flere steder bliver områderne på forskelligvis afgræsset, og specielt Naturstyrelsens arealer med ekstensiv helårsgræsning har mange sjældne arter tilknyttet. Man kan finde rødlistede plantearter som Kær Fnokurt, Koralrod, Bakke-Gøgelilje og Liden Tusindgylden, samt masser af sjældne insekter bl.a. sommerfuglen Isblåfugl og de meget sjældne biller Klitguldbille og Lille Guldløber. Området er også rig på sjældne svampe.

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.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rastekområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Hele matriklen er omfattet af udpegningerne. Det vurderes at der kan bygges som planlagt fordi der bygges på en matrikel, der ligger blandt andre sommerhusmatrikler. Der bygges dermed ikke på "nyt" areal. Det vurderes desuden at det kommende byggeri med de tinglyste vilkår ikke vil forringe områdets udpegninger.

Det vurderes dertil i den konkrete sag, at det ansøgte, ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF- habitatdirektivets bilag IV.

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. I den konkrete sag hvor et sommerhus afløser en andet, vurderes det ansøgte ikke at påvirke oplevelsen af skoven yderligere end hidtil.

Sidst men ikke mindst er ejendommen udpeget som lavbundsareal. Som følge heraf er der i lokalplanen stillet bestemmelser om at kommende sokkelkote skal være i mindst kote 2,0 DVR90.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til i at opføre eller genopføre sommerhuse i aftaleområder med sommerhuse i landzone.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at det nye sommerhus ligger på nogenlunde samme placering som det tidligere sommerhus og opfylder kravene i lokalplanen. Der er desuden stillet en række vilkår som sikre hensynet til områdets udpegninger.

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.

Tilladelser efter anden lovgivning

Byggetilladelse

Byggearbejdet må 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

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Spildevand

Der er meddelt tilladelse til en faskine. Der skal derfor kun ansøges igen, hvis der ændres i anlæg mv.

Der er ikke meddelt tilladelse til et nedsivningsanlæg for spildevand, da vi afventede fredningsnævnet. Vi hører gerne hvis der er ændringer i afledningen af spildevand ellers meddeler vi tilladelsen snarest.

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

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@friluftsradaet.dk