

17. februar 2026

Rødkildevej 45, Nøbølle, 4780 Stege - Landzonetilladelse til genopførelse af beboelsesbygninger, overdækning og halvtag efter nedrivning.

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af beboelsesbygning, overdækning og halvtag efter nedrivning af flere eksisterende bygninger på ejendommen Rødkildevej 45, matr.nr. 10a, Neble, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til genopførelse af beboelsesbygning samt overdækning og halvtag efter nedrivning af flere eksisterende bygninger på ejendommen Rødkildevej 45, matr.nr. 10a, Neble, 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 **18. februar 2026 til den 18. 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. 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.

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/l meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/jer, 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.

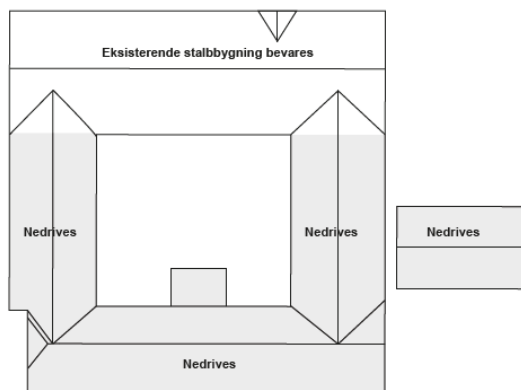
Projektdetaljer

Ejer af ejendommen ønsker efter nedrivning af eksisterende stuehus på 180 m² samt nedrivning af tiloversblevne landbrugsbygninger på i alt 221 m² at genopføre et nyt stuehus på 210 m² samt overdækninger og halvtag på 60 m².

Stuehuset bliver opført på nogenlunde samme placering som det tidligere og vil blive bygget som et længehus med høj taghældning. Det nye hus indpasses således i det eksisterende bebyggede miljø.

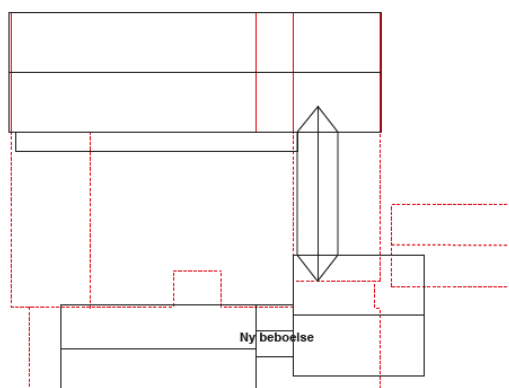
Eksisterende forhold

Eksisterende tagplan
Bygninger der nedrives markeret med gråt

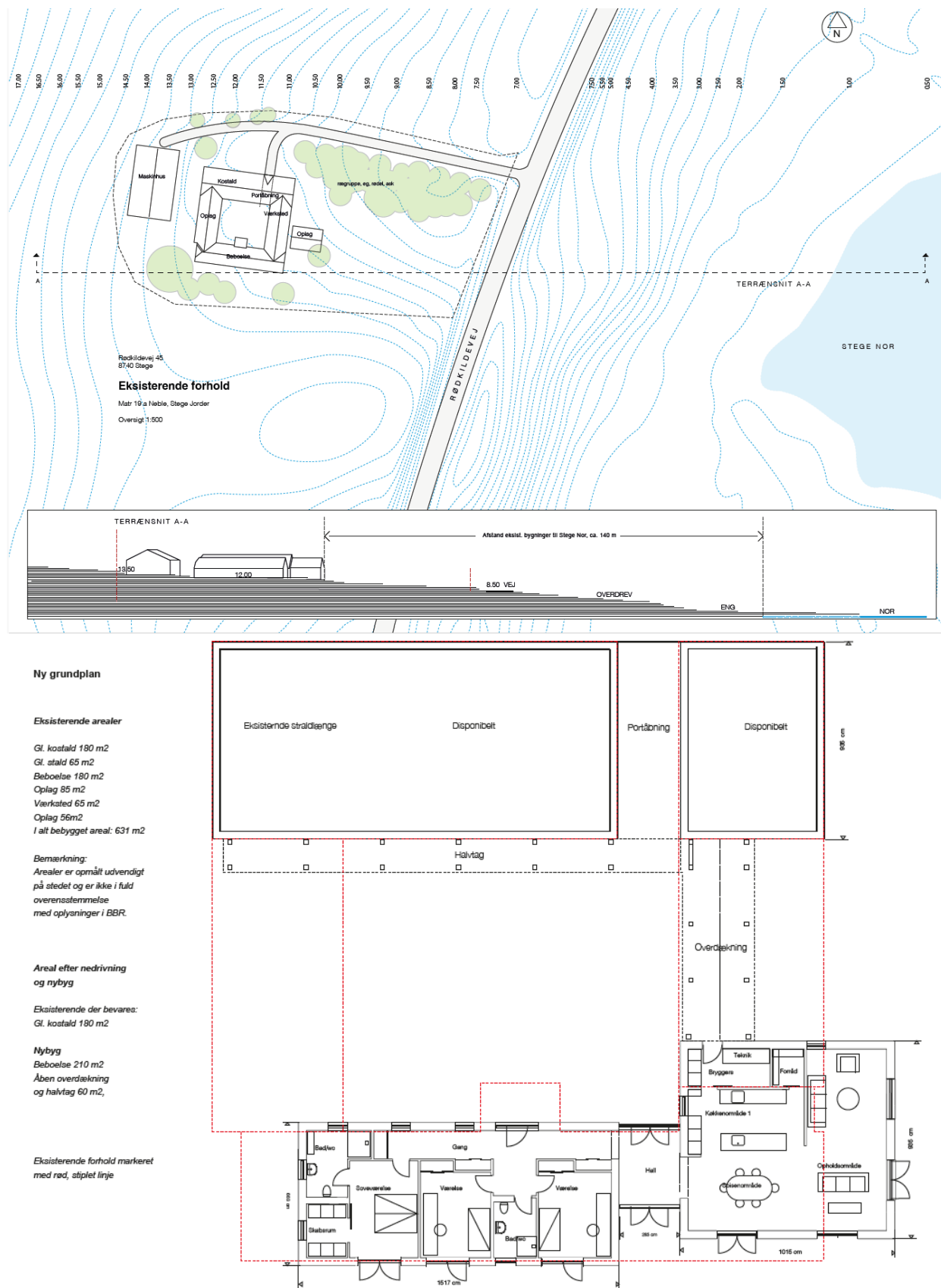


Ansøgt ændring

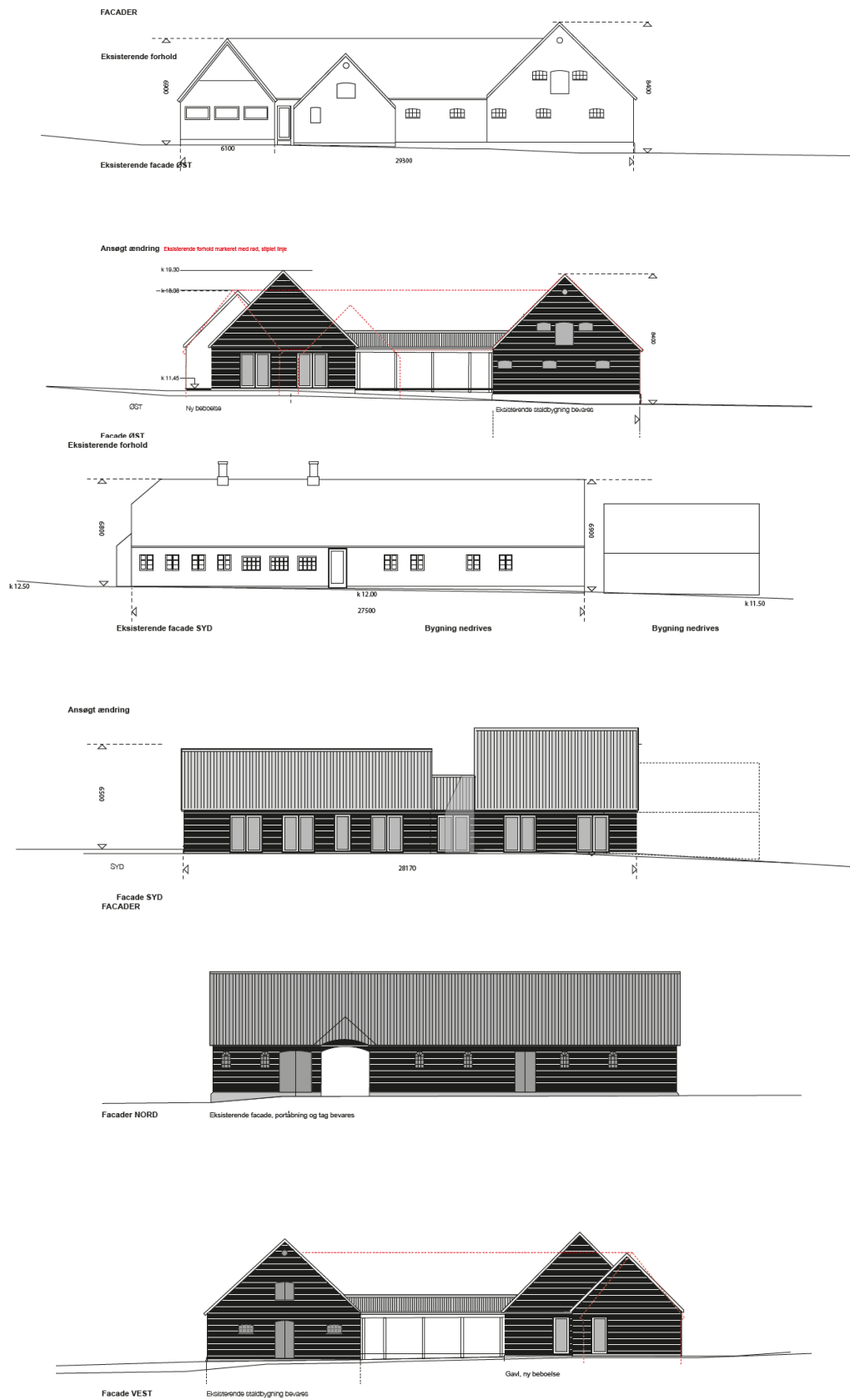
Tagplan ny beboelse
Bygningsomrids af bygninger, der nedrives, indsat med stiplede linje



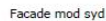
Figur 1: Situationsplan af eksisterende forhold til venstre og kommende forhold til højre. Det hidtidige bebygget areal forbliver på samme sted.



Figur 2: Situationsplan med koter af eksisterende forhold (øverst) og plantegning af det kommende beboelseshus samt overdækning og halvtag (nederst).



Figur 3: Facadetegninger af eksisterende og kommende facader på ejendommen Rødkildevej 45.

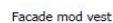
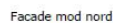


OBS

Infra

Fremtidig termen
Eksisterende termen

Termerregulering (udføres af borgeren):
Termerregulering på byggepladser er gældende.
Drøjes anden termerregulering skal denne overholde
gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.



OBS.

Index

Fremtidig berømmelse
Eksisterende berømmelse

Tårnregulering (udføres af bygherre):
Tårnregulering på byggepladsen er gældende.
Drøjes anden tårnregulering skal derne overholde
gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen

Figur 4: Facadetegninger med indtegnet niveauplan.



Ekstisterende facade mod Stege Nor. terræn og sammenhængende beplantning th i billedet bevares



Bygninger set fra NV



Østgavl af ekstisterende staldbygning, der bevares



Beboelsesbygning, mellembygning, værksted og terrasse der nedrives - set fra sydøst

Figur 5: Fotos af de eksisterende forhold.

Det kommende byggeri opføres indenfor strandbeskyttelseslinjen og har opnået dispensation fra Kystdirektoratet den 27. november 2025 (J.nr. 2025 – 109442).

Det nye hus bliver opført i rødt tegl og bliver placeret efter gældende niveauplan. Se figur 4.

Redegørelse

Ejendommen, Rødkildevej 45, matr.nr. 10a, Neble, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som et fritliggende enfamiliehus på en 7042 m² stor grund, der er beliggende i landzonen. På ejendommen er der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 udpeget bevaringsværdige landskaber, økologiske forbindelser og drikkevandsforsynings Område. Desuden ligger ejendommen indenfor kystnærhedszonen og indenfor Naturbeskyttelseslovens § 15, 300 meter strandbeskyttelseslinje.

Ejer har opnået dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og det vurderes at de økologiske forbindelser og det bevaringsværdige landskab ikke bliver påvirket af det kommende byggeri, som placeres på det hidtidige bebygget areal og derved ikke forringer eksisterende tilstand.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at genopføre nedbrændte eller stormskadede boliger, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (3 år), eller genopføre en bolig efter nedrivning. Den nye bygning skal som udgangspunkt have samme placering, størrelse, anvendelse, proportioner (højde, længde og bredde) og karakter, såsom taghældning og form, som den bygning, der erstattes.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at den nye bolig ligger på det eksisterende bebyggede areal og at kommende bolig vil blive opført som en længebygning med høj taghældning. Karakteren af det kommende byggeri vil derfor blive indpasset i det eksisterende bebyggede miljø.

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 byggeri på det hidtidige bebygget areal ikke påvirker Natura 2000-området som kun ligger 55 m væk fra ejendommen væsentlig.

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.

Spildevand

Ejendommen er planlagt spildevandskloakeret. Da der etableres flere toiletter og bade i den nye bygning, skal der gives en ny spildevandstilladelse. Boligen øges størrelse, hvilket også udløser krav om ny tilladelse.

Den nuværende bundfældningstank kan ikke genbruges, da den er for lille. Der er derudover krav om rensning til renskrav OP.

Hertil kommer, at ejendommen er planlagt kloakeret indenfor få år.

Hvis ejer ønsker at opføre den nye bolig inden der kloakeres, skal ejer ansøge om en nyt spildevandsanlæg, der renser til renskrav OP. Der skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk. Dette anlæg kan få lov til at fungere i 25 år, hvor efter ejer skal tilslutte ejendommen til kloakken.

Hvis ejer venter med at opføre/ibrugtage den nye bolig til der er kloakeret, skal spildevandet fra boligen tilsluttes kloakken.

Dræn

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

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