

05. marts 2025

Landzonetilladelse til midlertidig opsættelse af tiny house, Søndre Landevej 126, Busemarke, 4791 Borre

Vi har den 15. december 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig opsættelse af tiny house på ejendommen Søndre Landevej 126, Busemarke, 4791 Borre, matr.nr. 12a, Busemarke By, Magleby.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til midlertidig opsættelse af tiny house på ejendommen Søndre Landevej 126, Busemarke, 4791 Borre, matr.nr. 12a, Busemarke By, Magleby som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Tilladelsen er midlertidig og kun gældende indtil færdigmeldt renovering af enfamilieshuset på ejendommen og maksimum 5 år efter udstedelses dato.
- Ved færdigmeldt renovering af enfamilieshuset eller ved udløbsfrist for nærværende tilladelse, må tiny house ikke længere være opsat på ejendommen og må ikke benyttes til ophold eller beboelse.
- Tiny house må ikke være flytbar i benyttelsesperioden, og skal være fast placeret på den angivet lokation i nærværende tilladelse.
Eventuelle hjul, tilkoblede traileranhængere eller lignende, som gør bebyggelsen flytbar og får den til at bære præg af midlertidig konstruktion skal afmonteres, blokeres og eller tildækkes for at skabe et mere fast og permanent udtryk

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **05. marts 2026 – 07. april 2026**, hvorefter klagefristen udløber. Klagefristen er forlænget grundet påske helligdage.

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

I forbindelse med planer om at renovere den eksisterende bebyggelse på ejendommen, som på nuværende tidspunkt ikke er egnet til beboelse, er der blevet ansøgt om at opsætte et tiny house til midlertidige ophold i ferier og weekender mens renoveringen står på.

Tiny huset vil blive opsat på placering B (se vedlagte situationsplan), for at indpasse det bedst muligt i området.

Tine huset er placeret ovenpå en anhænger trailer og der vil blive bygget en terrasse omkring huset for at skjule traileren og give bebyggelsen et udtryk som fast konstruktion.



Figur 1. Situationsplan.



Figur 2. Billede af tiny house.



Figur 3. Billede af tiny house.

Redegørelse

Ejendommen, Søndre Landevej 126, Busemark, 4791 Borre, matr.nr. 12a, Busemark By, Magleby er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamilieshus på en 1.661 m² stor grund, der er beliggende i landzone, (Kommuneplanramme L 14.04 - Landsby Busemark), i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som blandet bolig og erhverv og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at midlertidige bebyggelser såsom skurvogne, tiny houses mm. tages i brug til boligformål i en begrænset periode, i forbindelse med renovering og genopførsel af enfamilieshuse. Den midlertidige bebyggelse skal være egnet til beboelse, og må ikke være flytbar i benyttelsesperioden.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om en midlertidig benyttelse i forbindelse med planlagt renovering af ejendommens enfamilieshus, som på nuværende tidspunkt ikke er egnet til beboelse.

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. 1 km væk.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte, vil beskadige eller ødelægge yngle-, rastekområder 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

Der skal afklares hvorvidt tagvand fra bebyggelsen kræver spildevandstilladelse. En ansøgning skal indsendes til Vordingborg Kommunes spildevandsafdeling via spildevand@vordingborg.dk, hvor efter det vil blive vurderet hvorvidt en tilladelse er nødvendig.

Desuden stilles der følgende vilkår:

Vilkår X0 - Alt husspildevand fra ejendommen skal afledes til kloakken i lukkede ledninger, som tilsluttes til spildevandsforsyningens skelbrønd eller stikledning (Spildevandsbekendtgørelsens § 14).

Vilkår X1 - Alt arbejde med spildevandsanlæg skal foretages af en autoriseret kloakmester (Autorisationslovens § 7).

Vilkår X2 - Alt arbejde med spildevandsanlæg skal færdigmeldes i Byg og Miljø. Færdigmeldingen skal indeholde en endelig målfast tegning/kort over anlæggets placering (Miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3).

Vilkår X4 - 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 eller via 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.

Vilkår X5 - Regnvand fra befæstede arealer må ikke give anledning til forurening af grund- og overfladevand, sundhedsfare for mennesker eller dyr, gener for omkringboende eller overfladeafstrømning (Spildevandsbekendtgørelsens § 45).

Vilkår X7 - Tag- overflade- og drænvand må ikke ledes til kloakken (Efter kloakprincip i Vordingborg Kommunes spildevandsplan).

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.

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