

9. april 2024

Lovliggørende landzonetilladelse til etablering af bryghus – Kostervej 35A, 4780 Stege

Vi har den 23. juni 2023 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af bryghus på ejendommen Kostervej 35A, Nøbølle, 4780 Stege, matr.nr. 7a, Neble, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed lovliggørende landzonetilladelse til etablering af bryghus på ejendommen Kostervej 35A, Nøbølle, 4780 Stege, matr.nr. 7a, 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 **9. april 2024 til 7. maj 2024**, 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. I 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

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 er af underordnet betydning for naboerne.

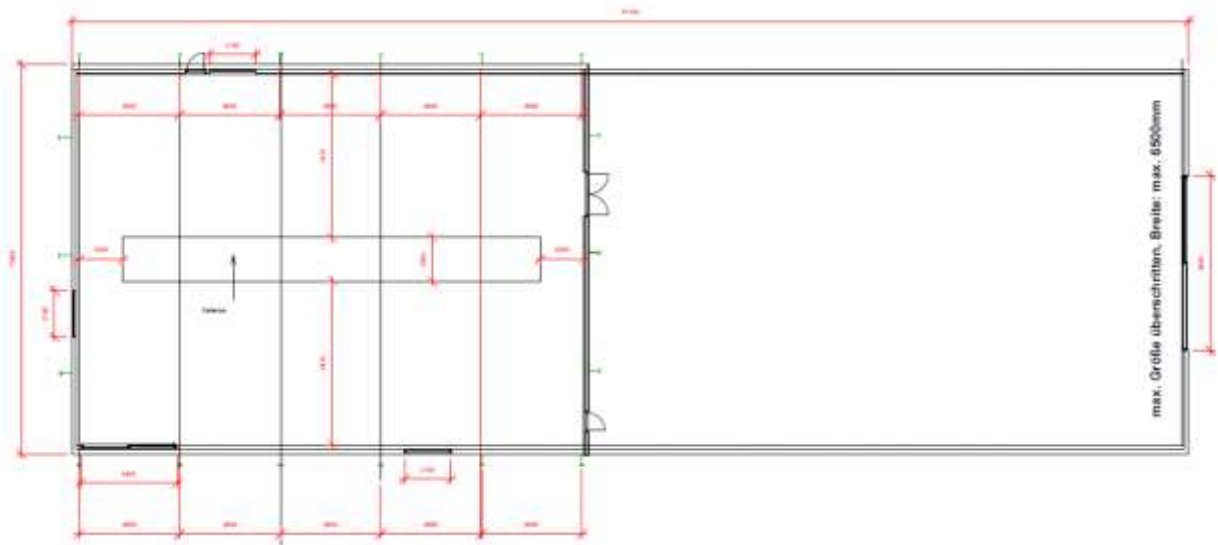
Jævnfør planlovens § 37, stk.1, må bygninger der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til eksempelvis en industrivirksomhed. Jævnfør planloven § 38, må anvendelsesændring af bygninger, der er nævnt i § 37, kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Projektdetaljer

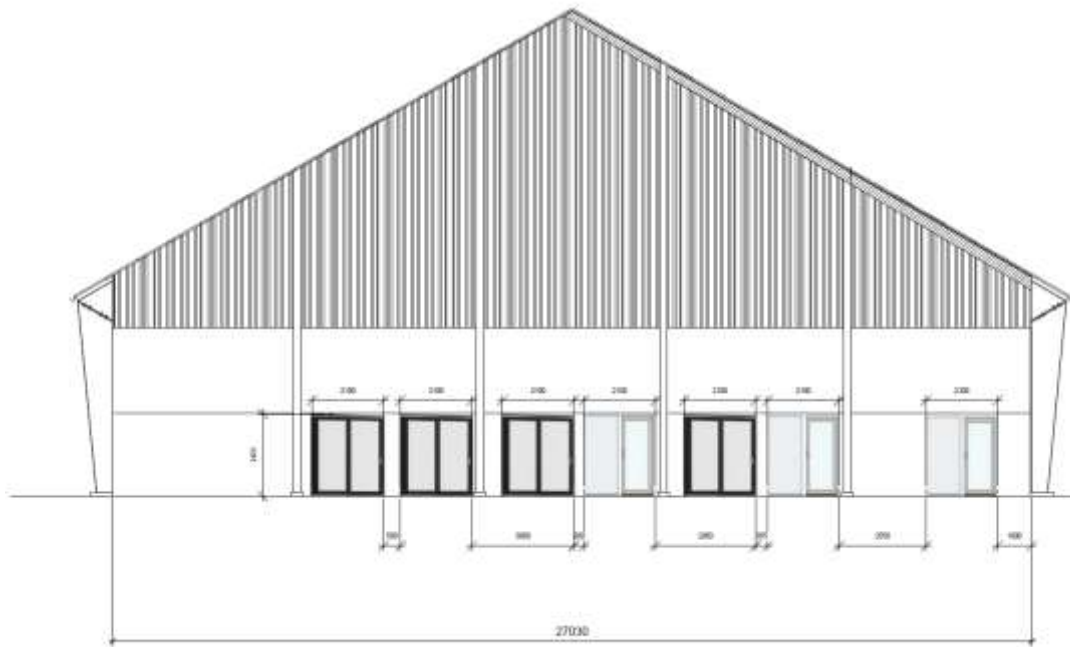
Bryghuset Møn ønsker at etablere sin produktion, kontorfaciliteter, bar/cafe og lagerfaciliteter på ejendommen. Man ønsker at indrette kontorfaciliteter i bygning 4 (BBR), som der tidligere er opnået landzonetilladelse til. Herudover vil man anvende bygning 5 på 917 m², som et uopvarmet lager, hvor der ikke skal ske væsentlige ændringer på bygningen, hverken udvendigt eller indvendigt. I bygning 8 på 2045 m² skal selve bryggeriet etableres sammen med en bar/cafe i den nordlige ende, hvor der vil være mulighed for at købe bryghusets produkter, hovedsageligt øl, med eventuelt tilbehør. Denne bygning vil ikke få væsentlige ændringer udvendigt, men der vil blive etableret et udeområde på den nordlige gavl, hvor gæsterne kan opholde sig. Parkering skal ske på arealet vest for bygning 8.



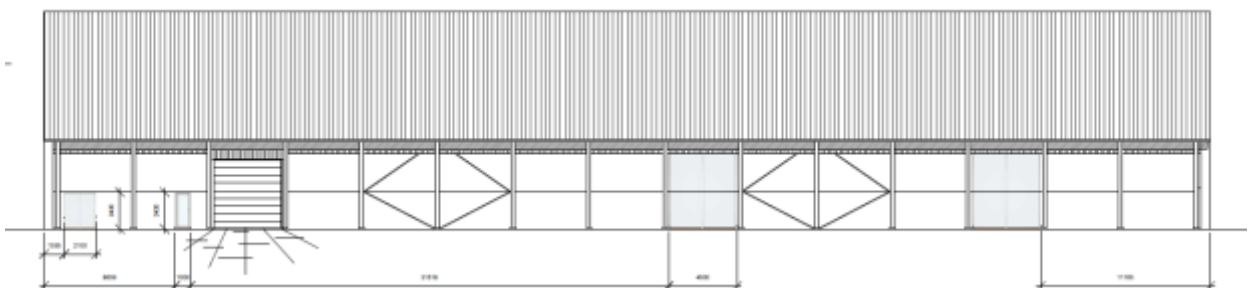
Situationsplan – Bygninger markeret med rød skifter anvendelse



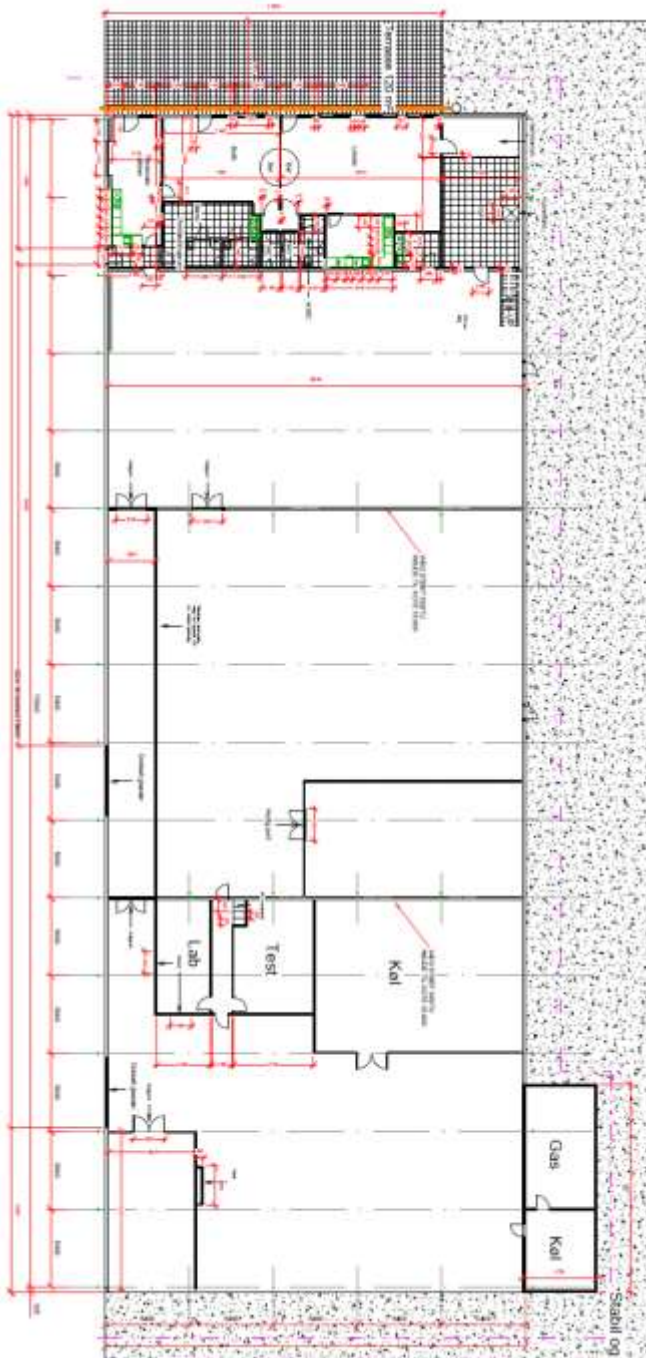
Plantegning af lager – Bygning 5



Facadetegning af bryggeriet - Bygning 8 – nord



Facadetegning af bryggeriet - Bygning 8 – vest



Plantegning af bryggeriet – Bygning 8

Redegørelse

Ejendommen, Kostervej 35A, Nørbølle, 4780 Stege, matr.nr. 7a, Neble, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som en landbrugsejendom på en 207838 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at indrette virksomhed i tiloversblevne landbrugsbygninger på tidligere eller nuværende landbrugsejendomme, såfremt det kan ske uden væsentlige ændringer på de eksisterende bygninger.

Kommunen har vurderet at ændringerne på bygning 5, er fritaget for krav om landzonetilladelse jævnfør planlovens § 37 stk. 1, da det er en tiloversbleven landbrugsbygning, der tages i brug til anden virksomhed. Bygning 8 vurderes samtidig ikke at kunne benytte sig af mulighederne i § 37 stk. 1, da der er tale om en bygning, som har indgået i et større samarbejde mellem flere bedrifter og er tilladt til dette formål i 2004. Byggeri der opføres som en del af en bedrift i modsætning til byggeri opført til en enkelt landbrugsejendom, kan ikke benytte sig af § 37, da det ofte vil være tale om større byggeri, hvilket også er tilfældet ved bygning 8. Disse større bedriftsbygninger bør derfor vurderes efter planlovens § 35 stk. 1, jævnfør Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration.

Ejer oplyser at begge bygninger er blevet overflødiggjorte i landbrugets drift, da samdriftsaftalen som gav anledning til opførelse af bygning 8 i 2004, er ophørt. På baggrund af dette, samt at der ikke vil ske nogen væsentlige udvendige ændringer på bygningerne, vurderer kommunen at henholdsvis anvendelsesændring af bygning 5 til lager kan godkendes jævnfør §§ 37 og 38, og anvendelsesændring af bygning 8 til bryghus kan tillades jævnfør § 35 stk. 1.

Vi har tillige vurderet, at det ansøgte ikke er i strid med de øvrige 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 ikke foretaget nabohøring, da nærmeste nabo er ca. 200 meter væk og det vurderes at ændringen i anvendelsen af bygningerne ikke vil medføre et væsentlig øget brug af ejendommen.

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. 0,7 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

Vær opmærksom på at projekter som oftest kræver flere tilladelser og det ejer/ansøgers ansvar at indhente disse inden projektet etableres.

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.

Støj og luft

Virksomheden skal være opmærksom på at få støjisoleret bygninger, hvor der placeres støjende maskiner og udstyr mv. herunder ventilationsanlæg, kølekompresor anlæg, dampkedel, tapperi mv. Udsugningsanlæg bør støjisoleres og afkast bør være med opadrettet luftstrøm og mindst 1 meter over tagryg.

Spildevand

Landzonetilladelsen må desuden ikke anvendes før der er givet spildevandstilladelse. Hvis du allerede har indsendt ansøgning via www.bygogmiljo.dk, vil vores afgørelse blive videresendt til spildevandsafdelingen, som vil kunne fortsætte sagsbehandlingen af sagen. Spildevandstilladelsen vil først kunne blive udstedt efter klagefristens udløb.

VVM

Projektet skal screenes for miljøvurdering. Der skal indsendes et ansøgningsskema til kommunen, læs mere på følgende link: <https://www.vordingborg.dk/erhverv/miljo-og-affald/miljovurdering/>

Dræn

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Jordforurening

Der er anvendt slagge under den ene bygning, samt på pladsen foran bygningerne. Pladsen er ligeledes V2 kortlagt. Her er ikke offentlig indsats og der kræves derfor ikke tilladelse efter jordforureningslovens §8, hvis der graves i slagge.

Hvis der skal graves i slagge, så skal jordforureningsgruppen kontaktes på tlf.nr. 55 36 24 80 eller mailadressen jordforurening@vordingborg.dk, da der gælder særlige regler for brug og bortskaffelse af slagge.

Såfremt der under arbejdet konstateres anden forurening eller opstår en mistanke om en forurening, der ikke er kortlagt i forvejen, skal arbejdet standse og Vordingborg Kommunes Jordforureningsgruppe kontaktes.

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

Niels Frederik Bronée
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@friluftsradet.dk