VORDINGBORG KOMMUNE

Plan og Klima

Sagsnr.: 26-015335
Dok.nr.: 26-015335-5

Sagsbehandler
Maria W. Rasmussen
55 36 24 33
mdrn@vordingborg.dk

9. november 2026

Landzonetilladelse til opførelse af nyt hus

Vi har den 30.09.2026 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt hus på ejendommen Sandvigvej 7, 4735 Mern, matr.nr. 8b.

Afgørelse
Der meddeles hermed landzonetilladelse til opførelse af nyt hus på ejendommen Sandvigvej 7, 4735 Mern, som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Huset skal opføres som helårsbeboelse.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **09.11.2026 - 07.12.2026**, 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/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.

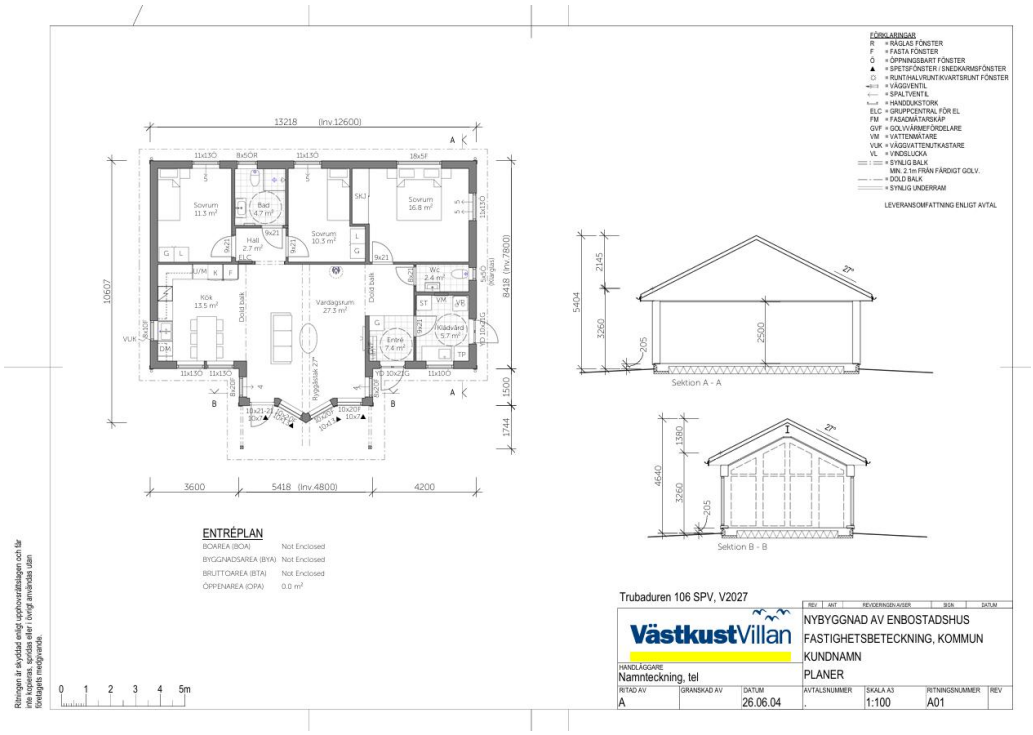
Lovgrundlag
Jf. planloven § 35, stk.1, må der ikke i landzoner foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra landzonemyndigheden.

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 ønsker at rive nuværende hus ned og bygge nyt enfamilieshus i ét plan. Huset leveres af en svensk virksomhed i træ med træfacader og isoleres efter danske BR18 krav. Området, hvori huset skal ligge, er delvis præget af sommerhus, hvorfor mange huse i området har træfacader. Der laves komplet nye el-, vvs-, kloak- mv., installationer på grunden. Opvarmningen af huset bliver ved luft til vand varmepumpe.



Figur 1 Plantegning udarbejdet af VästkustVillan.



Figur 2 Facader.



Figur 3 Situationsplan af den nye boligs placering sammenlignet med den nuværende.

Redegørelse
Ejendommen, Sandvigvej 7, 4735, matr.nr. 8b er jævnfør BBR registreret som 102 m^2 på en 752,53 m^2 stor grund, der er beliggende i landzone, i kommuneplanramme L 07.07, Landsby Sandvig. Området er jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 udpeget som blandet bolig og erhverv og er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

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 det nye hus vil få samme visuelle udtryk som de nærtliggende huse.
Vi har i den konkrete sag vurderet, at det ansøgte hus passer ind i helheden i landsbyen, hvorfor huset ikke skal genopføres med samme proportioner og karakter som dette erstatter.

Dele af grunden ligger indenfor boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). På disse arealer kan der være restriktioner ift. visse aktiviteter der kan forurene grundvandsboringen. Det vurderes i denne konkrete sag, at huset ikke udgør en risiko for BNBO.

Sandvig Landsby er udpeget som kulturmiljø. Da Sandvig blev ”udskiftet” i 1700-tallet, blev jorden fordelt, så bønderne nu fik samlet al deres jord på ét sted i stedet for at have mange små usammenhængende jordlodder. Det var kun et fåtal af gårdene der blev flyttet ud. Sandvig er i dag et meget sammensat miljø af helårsboliger, sommerhusbeboelse og både store og små gårde, hvoraf nogle drives som landbrug. Der er en tæt bebyggelsesgrad og en intim landsbystemning.

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 kommet følgende bemærkning:
Der har været spørgsmål om husets placering på grunden i forhold til naboers udsigt.
Huset bliver placeret samme sted som det, der nedrives, men da det ligger indenfor en kommuneplanramme, kan der bygges på hele grunden, og udsigt fra nabogrunde er ikke et hensyn, der varetages af Planloven.

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, idét det nærmeste område ligger ca. 185 m. 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.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet for det nye hus, at det eksisterende hus er kondenseret grundet 'gennemgribende skimmel'. Dette fremgår ikke af kommunens register. Dette har dog ingen betydninger for den konkrete sag.

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
Hvis der opføres et nyt hus, vil ejer skulle etablere en bundfældningstank som er CE-mærket og på mindst 2 m^3 - max 5 personer.
Dette selvom området er planlagt spildevandskloakeret. Det er endnu ikke fastlagt, hvornår området kloakeres, men det har ikke høj prioritet, da der ikke er renseklasse for området.

Dræn
Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn, skal disse reetableres.

Drikkevandforsyning
Ejendommen forsynes fra Sandvig vandværk. Hvis der sker ændringer i vandforsyningen (flere lejligheder, flere vandmålere evt.), skal ejer kontakte vandværket for nærmere afklaringer vedr. tilslutninger/pris/takster.

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

Maria W. Rasmussen
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Sandvigvej 13, 4735 Mern
- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftsraadet.dk