VORDINGBORG KOMMUNE

Plan og Klima

Sagsnr.: 26-013547
Dok.nr.: 26-013547-5

Sagsbehandler
Kasper Aaby Larsen
55 36 24 59
kaala@vordingborg.dk

09. november 2022

Landzonetilladelse til Udstykning af areal til Kildeplads, matr.nr. 1k Øbjerggård Hgd, Køng

Vi har den 03. august 2026 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af areal til kildeplads på ejendommen Øbjerggårds Alle 14, 4750 Lundby, matr.nr. 1k Øbjerggård Hgd, Køng.

Afgørelse
Der meddeles hermed landzonetilladelse til Øbjerggårds Alle 14, 4750 Lundby, matr.nr. 1k Øbjerggård Hgd, Køng som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **09.november 2026 - 07. december 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.

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
Projektet omhandler udstykning af ca. 70.000 m^2 af matrikel 1k Øbjerggård Hgd, Køng til en selvstændig grund med henblik på at etablere en kildeplads til vandindvinding for Kostræde ny vandværk.
Kostræde Ny Vandværks mål med køb og udstykning af arealet er at sikre den fremtidige beskyttelse af lokalområdets gode drikkevandsforsyning.
Arealet ønskes udtaget af landbrugsdrift ved at etablering af skov på en del af arealet og i øvrigt udlægge området til natur samt offentligt tilgængeligt rekreativt område.
Der vil samtidig blive deklareret et forbud mod anvendelse af gødning og pesticider således, at området fremadrettet sikres mod grundvandstruende aktiviteter.



Figur 1. Afgræsning for den nye matrikel.

Redegørelse
Ejendommen, Øbjerggårds Alle 14, 4750 Lundby, matr.nr. 1k Øbjerggård Hgd, Køng er jævnfør BBR registreret som landbrugsareal på en 310.550 m^2 stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der ligger indenfor kystnærhedszonen.
Området er ikke beliggende indenfor en kommuneplanramme eller lokalplan.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til udstykning til tekniske anlæg, der f.eks. på baggrund af overordnet planlægning er placeret i det åbne land.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at arealet udstykket til vandindvinding til vandværk som skal være med til at sikre fremtidig vandforsyning og derfor anses som værende et teknisk anlæg af samfundsnødvendigt forhold og ikke som en ny rekreativ matrikel i det åbne land.

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.

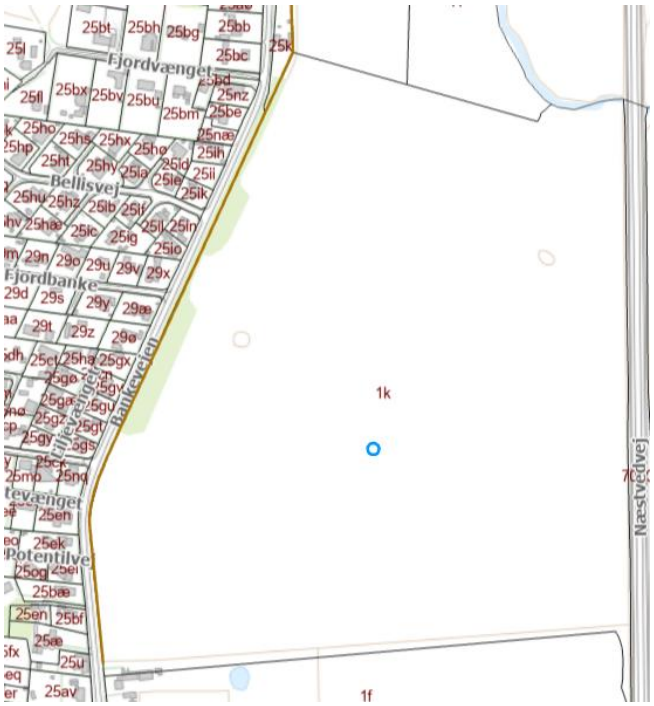
Der er ikke foretaget nabohøring.

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. 200 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.

Tilladelser efter anden lovgivning
<u>Beskyttede sten og jorddiger</u>
Langs den østlige side af Bankevejen, ligger der et beskyttet sten- og jorddige.

Diget er beskyttet mod tilstandsændringer, fx må der ikke køres på, eller over det, fx i forbindelse med kørsel til og fra arealet, eller graves/laves anlægsarbejde så tæt på, at det risikerer at skride ud.



Figur 2. Beskyttet dige angivet med brun streg langs Bankevejen.

Dræn
Der er ikke registreret dræn på projektarealet.

Hvis dræn opdages på arealet, må der ikke plantes ovenpå dem. Alternativt kan drænene åbnes, så de løber som grøfter. Dette kræver en reguleringstilladelse efter Vandløbsloven.

Topografien på arealet antyder, at afvandingen sker mod øst/nordøst mod det private vandløb "Køng Å".

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