VORDINGBORG KOMMUNE

Plan og Klima

Sagsnr.: 26-010801
Dok.nr.: 26-010801-5

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade
nahga@vordingborg.dk

10. november 2026

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhus til anneks samt lovliggørelse af shelter på Søndersognsvej 81, Tøvelde, 4780 Stege.

Vi har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende udhus til anneks samt til lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende shelter på ejendommen Søndersognsvej 81, matr.nr. 14, Tøvelde, Stege Jorde.

Afgørelse
Der meddeles hermed **landzonetilladelse** til ændret anvendelse af eksisterende udhus til anneks samt til lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende shelter på ejendommen Søndersognsvej 81, matr.nr. 14, Tøvelde, Stege Jorde, som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **10. november 2026 til den 8. 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.

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
Der er ansøgt om indretning af boligareal på 1.sal, etablering af 3 kviste i taget på bygning 1 som er ejendommens stuehus samt opførelse af en ny udestue som bliver et bindeled mellem de to bygninger på grunden. Disse forhold kræver ikke landzonetilladelse.

Desuden ønsker ansøger eksisterende udhus konverteret til anneks med indretning af sovepladser på 1. sal. Etableringen kan ske uden udvendige tilbygninger og vil dermed blive etableret i bestående bygning.

Endelig søges om lovliggørende landzonetilladelse til et shelter. Shelteret bliver flyttet tættere på beboelsen, således at det ikke længere står indenfor strandbeskyttelseslinjen.



Figur 1: Situationsplan af eksisterende bygninger og kommende ændringer.

myndighedsprojekt

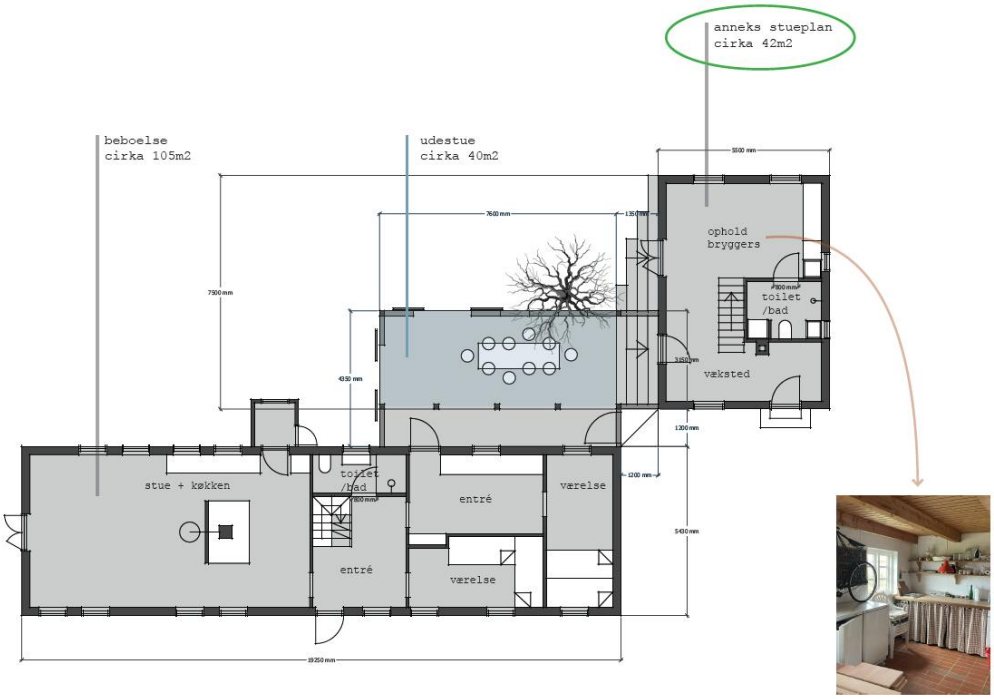
NY UDESTUE
OMBYGNING FØRSTESAL
LOVLIGGØRELSE

Malene & Morten
Søndersognsvej 81
Tøvelde
4780 Stege

GRUNDPLAN

MÅL 1:100/ A3

DATO 13 08 2026



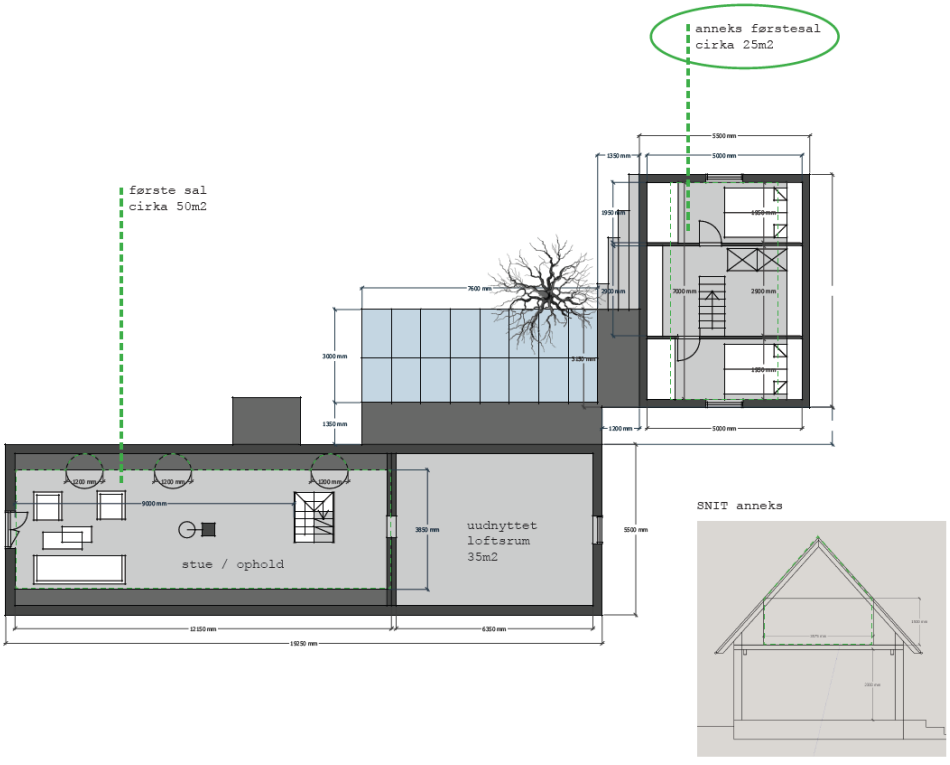
NY UDESTUE
OMBYGNING FØRSTESAL
LOVLIGGØRELSE

Malene & Morten
Søndersognsvej 81
Tøvelde
4780 Stege

PLAN FØRSTE SAL
+ SNIT ANNEKS

MÅL 1:100/ A3

DATO 17 06 2026



ønskeøen

Figur 2: Plantegninger af eksisterende bygninger og kommende ændringer. Øverst i stueplan og nederst på 1. sal.

myndighedsprojekt

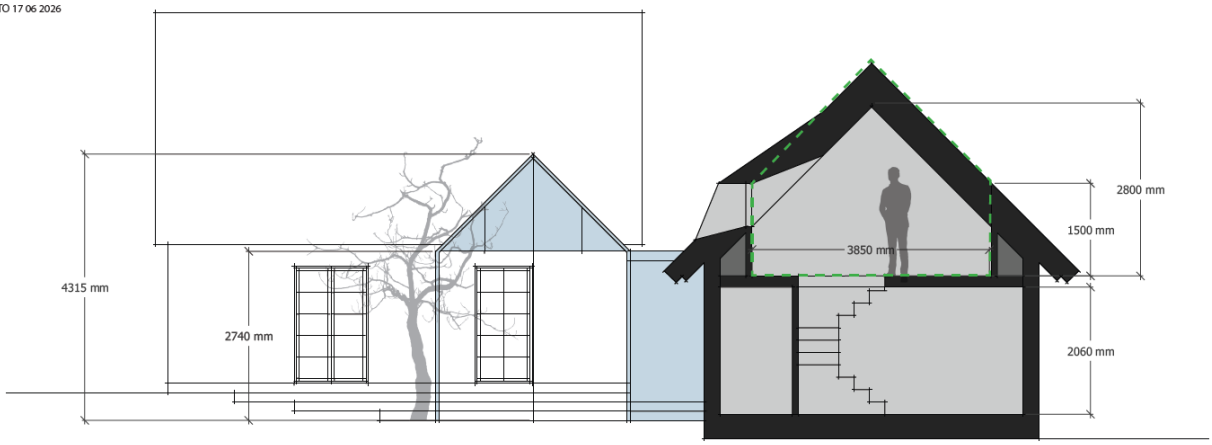
NY UDESTUE
OMBYGNING FØRSTESAL
LOVLIGGØRELSE

Malene & Morten
Søndersognsvej 81
Tovelde
4780 Stege

PRINCIPSNIT A-A

MÅL 1:50/ A3

DATO 17 06 2026



myndighedsprojekt

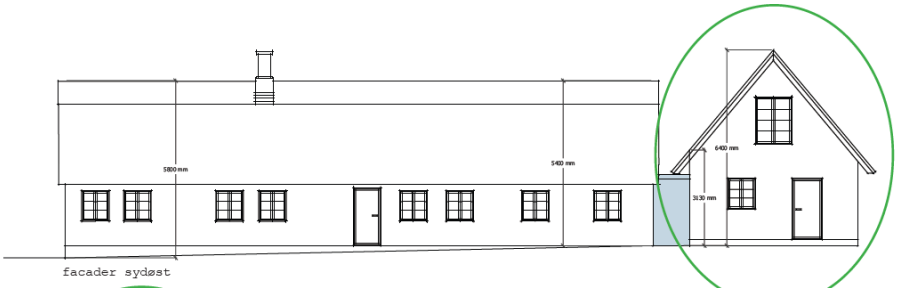
NY UDESTUE
OMBYGNING FØRSTESAL
LOVLIGGØRELSE

Malene & Morten
Søndersognsvej 81
Tovelde
4780 Stege

FACADER

MÅL 1:100/ A3

DATO 17 06 2026



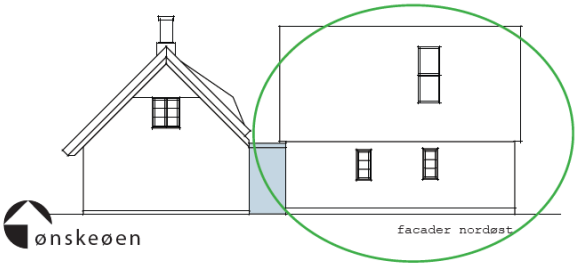


der isættes 3 kviste
som disse i nr 105



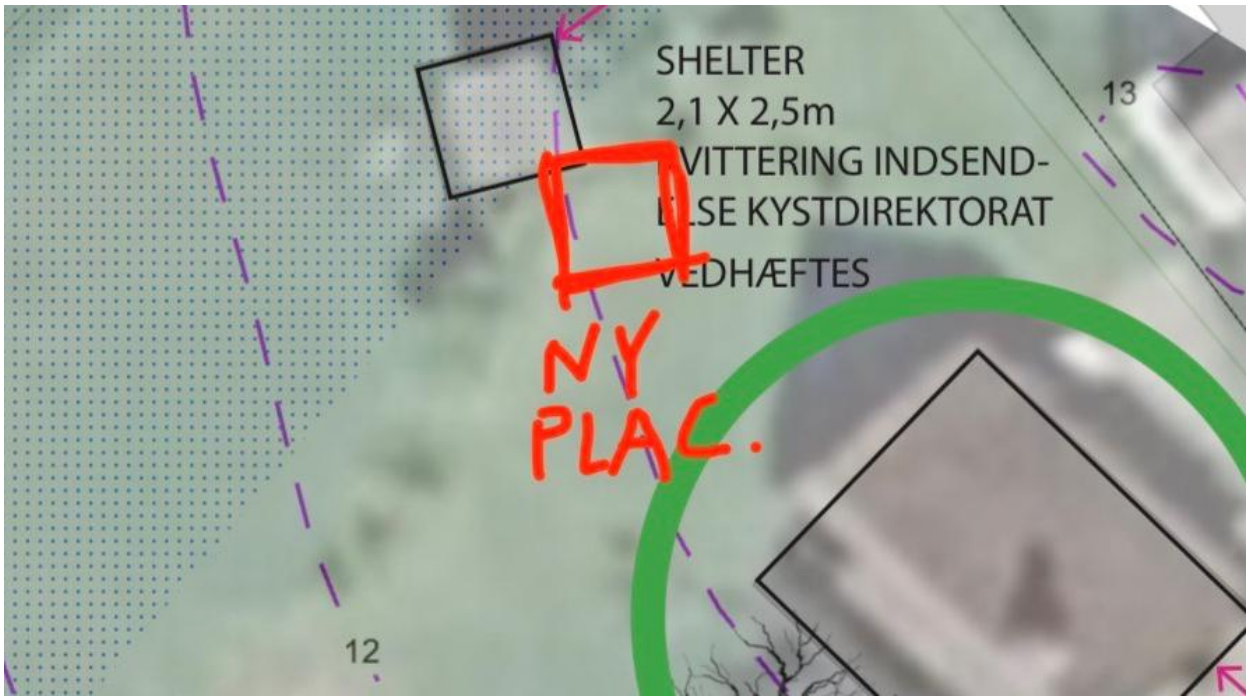
eksisterende facade
der isættes dør på
første sal





ønskeøen

Figur 3: Facadetegninger og snittegninger af eksisterende bygninger med markering af kommende ændringer.



Figur 4: Oversigtskort over placering af eksisterende shelter og den nye placering udenfor strandbeskyttelseslinjen. Placeringen er samtidig tættere på eksisterende bebyggelse.

Redegørelse
Ejendommen, Søndersognsvej 81, matr.nr. 14, Tøvelde, Stege Jorde er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamiliehus på en 9477 m^2 stor grund, der er beliggende i landzonen, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, økologiske forbindelser, skovrejsning uønsket og drikkevandsforsyningsområde. Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen og delvist indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Alle bygningsdele bliver placeret udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Alle bygninger er placeret indenfor en eksisterende landsby og i tilknytning til det hidtidige bebyggede areal. Anvendelsesændringen og de nye bygninger vurderes derfor ikke at påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre annekser, der ikke har karakter af selvstændig boligenhed, hvis udvidelse af boligen ikke kan ske ved tilbygning og/eller hvis det arkitektonisk har betydning for ejendommens udseende og indpasning i det omgivende miljø. Der gives desuden normalt tilladelse til at opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende op til ca. 100 m2 i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på at det ansøgte ligger i tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen og at annekset bliver etableret i en eksisterende bygning.

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 indkommet 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, idét det nærmeste område ligger ca. 120 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

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.

Dræn

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Spildevand

I forhold til shelteren, skal tagvand skal holdes på egen grund.

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.

Dark Sky Biosfære

Da bygningen ligger i et Dark Sky Community område opfordres der til at anvende Dark Sky venlig udendørsbelysning, der mindsker lysforurening. Dette kan gøres ved brug af 3 enkle regler:

1. Brug kun lys, hvor og når det er nødvendigt (brug gerne sensor)
2. Sørg for at udendørsbelysning rettes nedad, og ikke lyser op mod himlen
3. Vælg lys i varmhvide farver

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@friluftsraadet.dk