

Onsdag den 18. december 2024

Hjelmvej 7A, Bissinge, 4780 Stege – Landzonetilladelse til ændret anvendelse af dele af ejendommens bygninger til undervisnings- og kursusvirksomhed.

Vi har den modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af dele af ejendommens bygninger til kursusvirksomhed på Hjelmvej 7A, matr.nr. 8a, Bissinge, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at ændre anvendelse af dele af ejendommens bygninger til undervisnings- og kursusvirksomhed på Hjelmvej 7A, matr.nr. 8a, Bissinge, Stege Jorder, som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk/høring/ fra den **19. december 2024 til den 16. januar 2025**, 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 at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

Ansøger ønsker at indrette undervisnings- og kursusvirksomhed i eksisterende bygninger på ejendommen, hvor der i dag er registreret fire boligenheder samt et maskinhus. Ansøger ønsker at ændre status på en eksisterende værelseslænge i bygning 2 fra klubværelser til godkendt status fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen (16/5-2024) indenfor kategorien kursusvirksomhed under sommerhuslovens hotelbegreb.

Klubværelserne har tidligere både funderet som selvstændige boligenheder og til ferieudlejning. I fremtiden vil klubværelserne blive indrettet således at eksisterende stuer i to af lejlighederne bliver opdelt til to værelser, således at der kommer flere sengepladser (se figur 1 og 2).

Ansøgers undervisnings- og kursusvirksomhed, Leadership by Heart ApS, vil blive indrettet i den ene halvdel af stuehuset, bygning 1, med undervisningslokale, 2 terapi lokaler, sandplay rum, te-køkken, gæstetoilet samt entré (se figur 2).

Virksomheden Leadership by Heart ApS tilbyder uddannelse i NLP Practitioner (1-årig), NLP Master Practitioner (1-årig), NLP Psykoterapeut (2-årig), Coach (1-årig).

Uddannelserne er pt. opbygget i 8 moduler á 4 dages varighed, hvor virksomhedens elever kommer eksempelvis torsdag og tager hjem igen søndag. Eleverne bor i værelseslængen og bruger et værelse hver og er ca. 3 personer om at dele hvert badeværelse og køkkenfaciliteter. Desuden benytter eleverne sig af fællesrum i den boligenhed, der er placeret tættest på stuehuset og hvori der kun er 1 dobbelt værelse.

Antallet af deltagere på uddannelserne er typisk mellem 3 og 7 personer.

På kurser kan der være op til 11 personer, da 3 af værelserne er indrettet med dobbeltseng, der kan skilles ad.

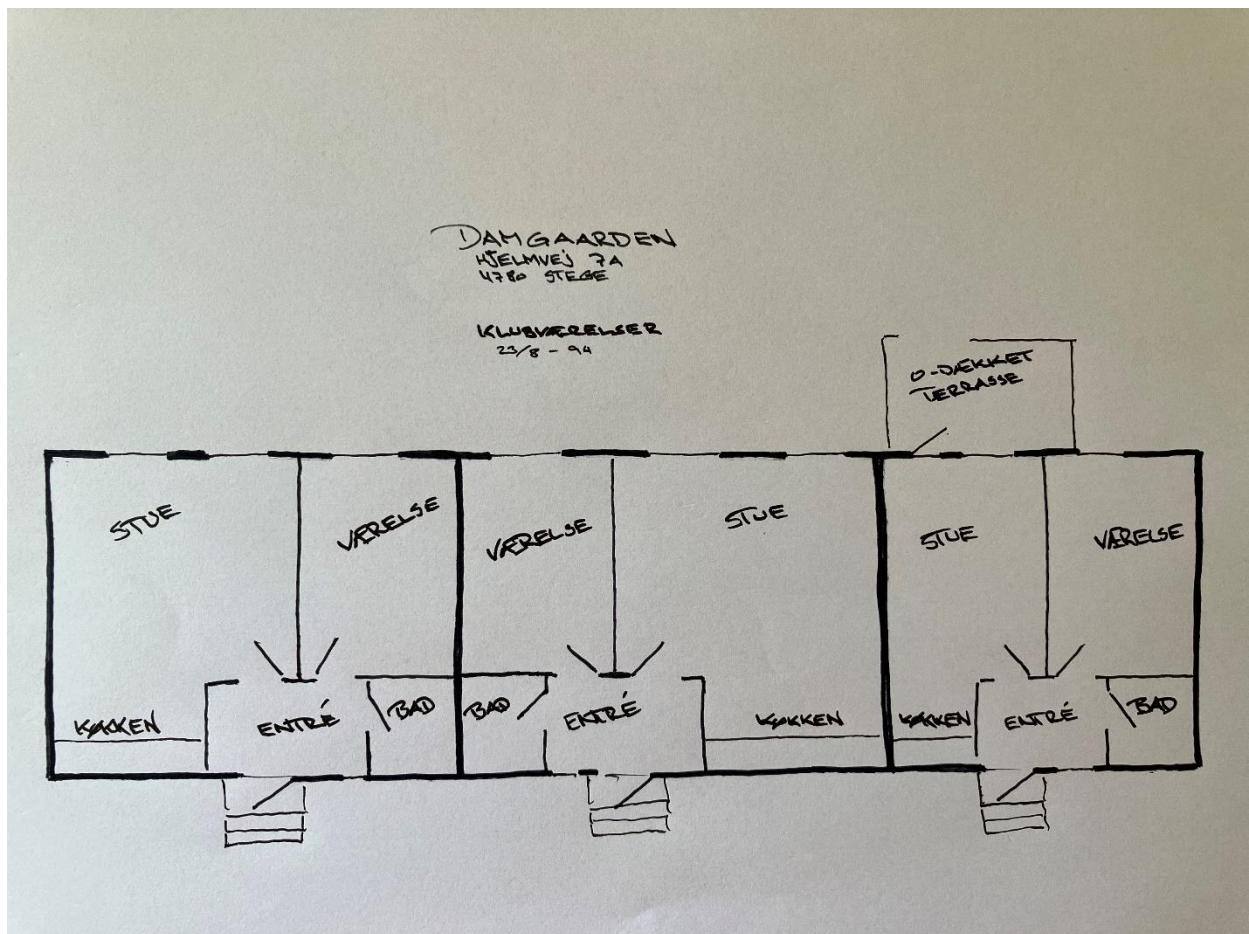
Desuden vil der blive afholdt retreats både med og uden behandlinger.

Der afholdes kurser i blandt andet arketyper, følelser, lederen som coach, ledelsesudvikling, healing samt andre skræddersyede kurser.

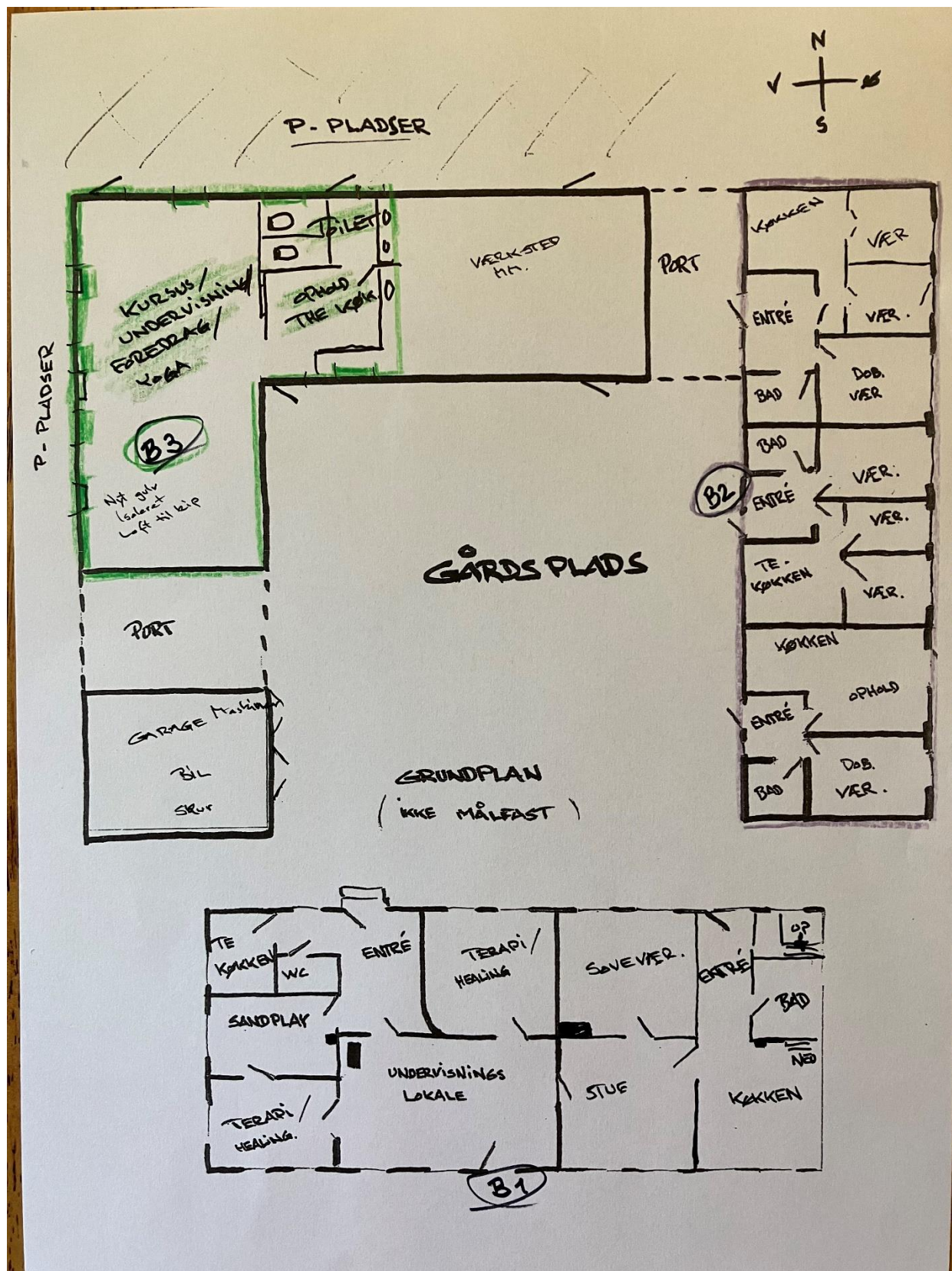
På sigt ønsker ansøger at renovere og indrette det gamle maskinhus, bygning 3 til et stort lokale med loft til kip samt tilhørende kundetoiletter og opholdsrum/the-køkken til afholdelse af kurser/undervisning/foredrag og yoga undervisning.

I forbindelse med den ændret anvendelse af bygningerne vil der ikke blive foretaget væsentlige ombygninger udvendigt.

I forbindelse med den ændret anvendelse ønskes de overflødige husnummer nedlagt.



Figur 1: Oprindelig indretning af klubværelser/ferielejligheder i bygning 2.



Figur 2: Fremtidig indretning af stuehus, klubværelse/ferielejligheder og maskinhus.

Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Hjelmvej 7A, matr.nr. 8a, Bissinge, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som fritliggende ejendom på en 7500 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som drikkevandsforsyningsområde og område med drikkevandsinteresser. Den ændret anvendelse af boligen vurderes ikke af påvirke områdets udpegninger.

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til At indrette op til 10 ferielejligheder af max. 100 m² eller 20 sengepladser i overflødiggjorte landbrugsbygninger, herunder stuehuse, eller i øvrige overflødiggjorte bygninger, der er egnede til formålet, med mindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. Der skal indhentes udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om, at ansøgning om udlejningstilladelse iht. sommerhusloven kan forventes imødekommet inden landzonetilladelse kan meddeles. Denne tilladelse er givet.

Desuden gives der normalt tilladelse til indretning af vandrerhjem, hotel- og kursusvirksomhed med op til 60 sengepladser fordelt på max. 25 værelser i overflødiggjorte bygninger, der vurderes særligt egnede hertil, f.eks. skoler eller mejerier, når virksomheden lokaliseres hvor det understøtter andre turistfremmende aktiviteter. Hvis der vurderes at ske en væsentlig ændring af det bestående miljø kan projekter som disse være lokalplanpligtige og bør derfor forelægges Plan- og teknikudvalget.

Vi har ikke foretaget nabohøring i denne sag, idet vi med henvisning til planlovens § 35, stk. 5, har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at alle aktiviteter kan rummes i eksisterende bygninger som vurderes egnet til det ansøgte.

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.

Kommunen skal ifølge Bekendtgørelse om udpegnings 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. 1,2 km 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 og opmærksomhedspunkter efter anden lovgivning

Affald

Der er pt. tilmeldt affaldsbeholdere på Hjelmvej 7A og Hjelmvej 7B. Herudover betales der grundgebyrer for de 4 boligenheder, der er tilmeldt i BBR.

Afmeldes boligenheder i BBR vil grundgebyrer afmeldes tilsvarende. De tilmeldte affaldsbeholdere kan også afmeldes, afhængig hvor meget beboelser der fortsat skal være på ejendommen.

Affald fra virksomheden er omfattet af krav om sortering. Ved mindre mængder affald virksomheden vælge enten kommunens indsamlingsordning eller en privat renovatør til indsamling. Ved større mængder affald skal der vælges privat renovatør. Kommunens affaldsløsning for mindre mængder erhvervsaffald fremgår af hjemmesiden.

<https://vordingborg.dk/erhverv/miljoe-og-affald/erhvervsaffald>

Ejer af ejendommen er meget velkommen til at kontakte affaldsgruppen direkte og høre om mulighederne i forhold til affaldshåndteringen fra ejendommen.

Spildevand

Bundfældningstanken er ikke tilstrækkelig stor til anvendelsen af ejendommen. Tanken er på 1,3 m³. Der kræves nu en tank på 2 m³ for en bolig.

Ejendommen ligger i et område som i 2025 vil få påbud om at forbedre spildevandsrensningen til rensklasse SO.

Da der sker ændringer nu skal der etableres et nyt spildevandsanlæg der passer i størrelsen til anvendelsen af ejendommen og som lever op til renskravet SO.

Hvis der tilvirkes mad og anvendes industriopvaskemaskine stilles der også krav om fedtudskiller

Byggetilladelse

Projektet kræver byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes digitalt via Byg og Miljø – www.bygogmiljoe.dk. Du kan læse mere om hvilke dokumentation, vi skal bruge for at behandle din byggeansøgning på kommunens hjemmeside:

<https://vordingborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri-og-bbr/soeg-byggetilladelse>

Virksomhed

Der skal vises hensyn til naboen ved støjende undervisning og arrangementer, samt kursisters ophold udendørs.

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