

Plan og Klima

Sagsnr.: 24-008621
Dok.nr.: 24-008621-3

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade
55 36 24 62
nahga@vordingborg.dk

13. maj 2024

Tågebyvej 8 og 8B, Kindvig, 4735 Mern – Landzonetilladelse til udvidelse af ekstra boligenhed som anvendes til virksomhed i form af Bed & Breakfast.

Vi har den modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af ekstra boligenhed som anvendes til virksomhed i form af Bed & Breakfast på ejendommen Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mern.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at udvide virksomheden som er etableret i ekstra boligenhed på ejendommen Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mern, som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Eksisterende skærmende beplantning langs med ejendommens skel mod nord og øst skal bevares, således udvidelsen af den ekstra boligenhed ikke opleves dominant eller skæmmende på det omgivende bevaringsværdige landskab eller at tilbygningen opleves fra offentlig vej. Hvis eksisterende beplantning beskæres eller fjernes har ejer pligt til at etablere ny skærmende beplantning som erstatning for den nuværende. Beplantningen skal tilses og vedligeholdes af ejer og skal holdes tæt, således der dannes en skærm mod det åbne land mod nord og øst.
- I forbindelse med byggeriet af tilbygningen må der terrænreguleres med +/- en halv meter i forhold til eksisterende terræn.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **14. maj 2024 til den 11. juni 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.

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/l meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/er, 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 udvide en ekstra boligenhed etableret med §37. Huset bliver brugt som B&B/ferielejlighed. Det er denne virksomhed der ønskes udvidet.

Den nye tilbygning måler 6.5x10 meter. Her af udgør overdækket terrasse ca. 9 m². Tagetagens areal udregnes efter gældende regler i bygningsreglementet, dvs. 1.5 meter fra overkant gulv til skæring af udvendig tagflade, hvilket giver et areal på 50 m². I alt et samlet areal på 115 m².

Den nye tilbygning opføres i samme arkitektoniske formsprog som eksisterende staldbygning, og forbindes med en uopvarmet glasbygning, så det fremstår som en arkitektonisk sammenhængende bygning.

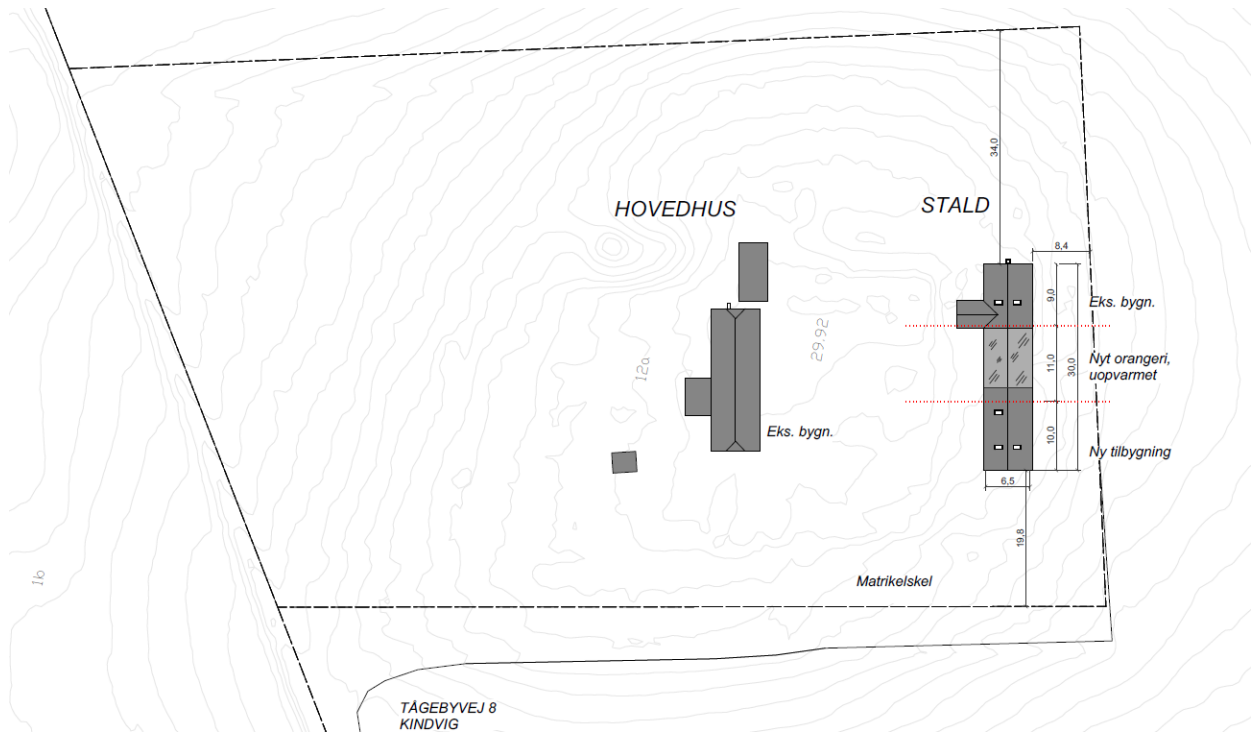
I stueetagen indrettes 2 soveværelser med eget bad/wc og på 1. sal indrettes to værelser med fælles bad/wc. Der indrettes ikke køkken i ny tilbygning. Men nuværende køkken i eksisterende bygning bevares.

Glasbygningen ønskes anvendt som et drivhus, i forhold til bygherrens ønske om at opnå en så høj grad af selvforsyning som muligt. Desuden forventes den at bidrage med passiv opvarmning af de to isolerede bygninger. Dette i forhold til bygherrens generelle ambitioner i forhold til bæredygtighed og energieffektivitet.

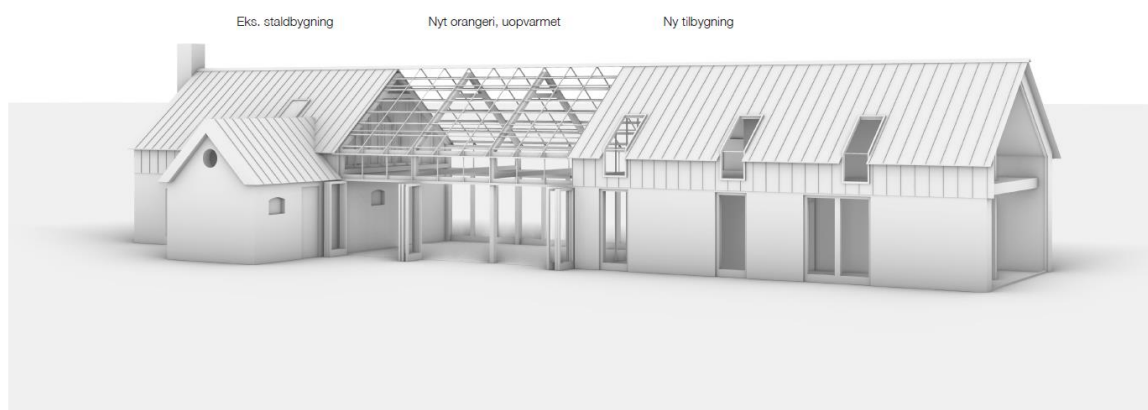
Bygningen falder ca. 40 cm. på 30 meter. Og dermed sker der ingen væsentlige terrænregulering.



Figur 1: Plantegning af eksisterende samt kommende byggeri på bygningen Tåbebyvej 8B.



Figur 2: Situationsplan med eksisterende og kommende byggeri.



PROJEKT Fisk & Stærme Transformation af landbrugsjendom Tågebyvej 8 4735 Mørn			
BYGHERRE Tina Horsed & Kasper Wedelandt	ARKITEKT enjuu - architects Wilderholme 51 1468 Kasperhøjt K Tlf. 20 84 95 98	INGENIØR .	LANDSKAB .
REVISION .	MÅL .	DATO 28.02.2024	TEGNING Perpekto

Figur 3: Facadetegning af eksisterende og kommende byggeri på bygningen Tågebyvej 8B set fra sydøst.

Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mørn er jævnfør BBR registreret som to fritliggende enfamiliehuse, hvoraf det ene benyttes til virksomhed i form af Bed & Breakfast. Ejendommen er beliggende på en 11050 m² stor grund i landzonen, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og som ligger indenfor kystnærhedszonen. For at sikre at udvidelsen ikke har en negativ virkning på oplevelsen af det bevaringsværdige landskab stilles der krav om skærmende beplantning (se vilkår).

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at udvide eksisterende erhvervsvirksomheder der er lovligt etableret. Virksomheder i tidligere landbrugsdriftsbygninger i det åbne land eller virksomheder etableret i andre overflødiggjorte bygninger mere end 3 km fra kysten, kan udvide med op til 500 m² tilbygning uden landzonetilladelse. Da denne tilbygning ligger indenfor kystnærhedszonen kræver tilbygningen landzonetilladelse efter §35 stk. 1. Desuden gives der normalt tilladelse til mindre udvidelse af § 37-virksomhed, hvis udvidelsen kan ske uden væsentlig gene for naboer, trafik, miljø og kulturmiljø og landskabet.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte opføres som en udvidelse af en lovlig etableret virksomhed på en veletableret grund med skærmende beplantning. Grunden er placeret med stor afstand til naboer og al parkering i forbindelse med virksomheden kan ske på egen grund. Vi vurderer at der ikke vil være en væsentlig øget påvirkning af det omgivende miljø samt at den visuelle påvirkning med bevaring af eksisterende bevoksning vil være meget lav.

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. Samt at eksisterende bevoksning bevares.

Der er ikke foretaget nabohøring da nærmeste beboelsesejendom er mere end 500 meter fra kommende bebyggelse.

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. 1,58 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 efter anden lovgivning

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: <http://vordingborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/>

Dræn

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Spildevand

Den eksisterende bundfældningstank på ejendommen skal udskiftes med en ny CE-mærket med en kapacitet af passende størrelse. Der skal tages højde for max belastningen. Altså tanken skal have en størrelse som passer til det maximale antal gæster. Der er ikke yderligere renskrav i området.

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

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@friluftsradet.dk