



Kommuneplantillæg nr. 26

BOLIGOMRÅDE PRÆSTØ ØST

APRIL 2025



OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Kommunalbestyrelsen har den 26. marts 2025 vedtaget kommuneplantillæg nr. 26. Kommuneplantillægget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 8. april 2025.

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. For organisationer og virksomheder. Klagefristen er den **6. maj 2025** kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggøres.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	4. december 2024
Økonomiudvalget (Forslag)	11. december 2024
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	18. december 2024
Offentlighedsperiode	20. december 2024 – 26. januar 2025
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	5. marts 2025
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	19. marts 2025
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	26. marts 2025
Offentlig bekendtgørelse	8. april 2025

Om Kommune- og Lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En lokalplan består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
- 2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede: Skråfoto, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

BAGGRUND OG FORMÅL

Nærværende kommuneplantillæg nr. 26
Boligområde øst for Præstø giver mulighed for at opføre tæt-lav og åben-lav boliger i et område, der grænser op til eksisterende boliger i Rødegårdsvej kvarteret. Kommuneplantillæg tager udgangspunkt i den eksisterende ramme B 16.18, der i forvejen udlægger området til boligområde, det nye tillæg vil dog udvide rammen med ca. 2 ha mod nord. Herudover vil der ske mindre ændringer i forhold til bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse og mulige antal bebyggelsesplan, så det bliver muligt at have en mere moderne og fleksibel bygningssammensætning i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2022-2034

Området er i følge kommuneplanen beliggende i landzone og delvist i rammeområde B 16.18 Boligområde Rødegård. Rammeområdet B 16.18 vil blive ændret som også beskrevet herover, så rammen bliver udvidet med ca. 2 ha og ændre på bebyggelsesprocenten og mulige antal bebyggelsesplan.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende i landzone og indenfor kystnærhedszonen. Planloven fastsætter særlige regler for planlægning af kystnærhedszonen med en 3 km bred planlægningszone langs kysten, der skal sikre, at de åbne kyster fortsat er en væsentlig natur- og landskabsressource.

Baggrunden for udvidelsen af rammen er, at Præstø er en af de tre købstæder i Vordingborg Kommune, og udpeget til bycenter, hvor der skal ske fortsat vækst og udvikling af bolig og erhvervsaktiviteter. Da Præstø ligger ved vandet er hele byen og alle omkringliggende arealer omfattet af kystnærhedszone, så byvækst i området skal ske inden for kystnærhedszonen.

Arealet har længe indgået som en del af den kommunale planlægning for byvækstarealer ved Præstø, dog har rammeudlægget over tiden ændret udformning et par gange.

Området ligger ca. 700 m fra kysten ved Præstø fjord mod nordvest, hvor det vil blive placeret bagved byen og ca. 1,5 km mod nord og nordøst, hvor der er større skovområder mellem området og kysten. Rammen giver mulighed for etablering af bebyggelse på op til 8,5 m, boligområdet vil derfor ikke være synligt fra det overordnede kystnære landskab. På denne

baggrund anses de mulige bebyggelser ikke for at have en væsentlig visuel eller funktionel påvirkning af det overordnede kystlandskab.

I det lokale kystnære landskab omkring rammen, vil den nye byvækst opleves som en naturlig udvidelse af Præstø by. Rammens mulighed for etablering af bebyggelse på op til 8,5 m i op til 2 etager, ligger sig op af den eksisterende bebyggelse vest for området, den nye bebyggelse vil opleves som en samlet helhed med den eksisterende by og får derfor ikke en væsentlig påvirkning på det nære kystlandskab eller kystnærhedszonen generelt.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Der er ingen Bilag IV-arter registreret i området. Der er registreret forekomster af flere arter af flagermuslagermus i Ræsvænge, et skovområde beliggende ca. 850 m nordøst for rammeområdet. De primære trusler for flagermus er fældning af større træer med hulheder og sprækker, samt ombygning og nedrivning af bygninger. Der optræder ingen eksisterende bygninger eller træer i området. Derfor risikeres det ikke, at der sker forringelse af yngle- og rasteområder for flagermus. Der er i øvrigt ingen andre Bilag IV-arter registreret i nævneværdig afstand til området. Der vurderes ikke at kunne ske en påvirkning af nærmeste Natura 2000 område, der ligger ca. 1.1 km nordøst for området.

Drikkevandsinteresser

Udlægningen af området til boligformål, vurderes ikke at få en negativ påvirkning på drikkevandsinteresserne.

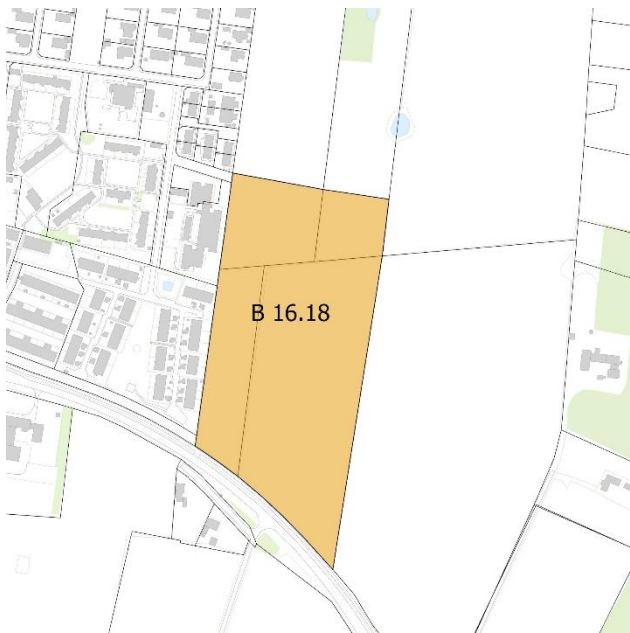
MILJØVURDERING

Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen har gennemgået om planen har væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

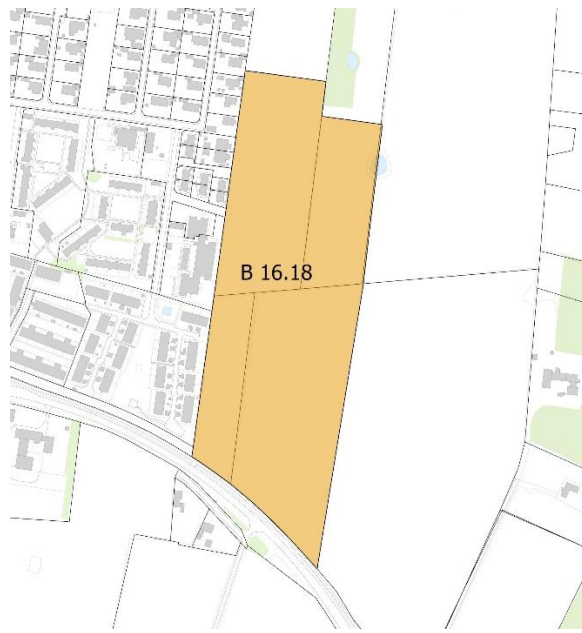
KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME B 16.18 FØR



Plannummer	B 16.18
Plannavn	Boligområde Rødegård
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Fællesanlæg
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1.5
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Landzone Efter: Byzone
Bemærkning	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg. Forbud mod opsætning af vindmøller.

KOMMUNEPLANRAMME B 16.18 EFTER



Plannummer	B 16.18
Plannavn	Boligområde Præstø Øst
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Fællesanlæg
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	30% Åben-lav boligbebyggelse 40% Tæt-lav boligbebyggelse
Max. antal etager	2
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Landzone Efter: Byzone
Bemærkning	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg. Forbud mod opsætning af vindmøller.



Vordingborg Kommune

Postboks 200
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. 55 36 36 36