

16. januar 2026

### **Landzonetilladelse til udvidelse af gartneri – Roneklintvej 25, 4720 Præstø**

Vi har den d. 14. oktober 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af gartneri på ejendommen Roneklintvej 25, 4720 Præstø, matr.nr. 13b, Roneklint By, Jungshoved.

#### **Afgørelse**

Der meddeles hermed landzonetilladelse til udvidelse af gartneri på ejendommen Roneklintvej 25, 4720 Præstø, matr.nr. 13b, Roneklint By, Jungshoved som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside [www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk) fra den **16. januar 2026 – 13. februar 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.

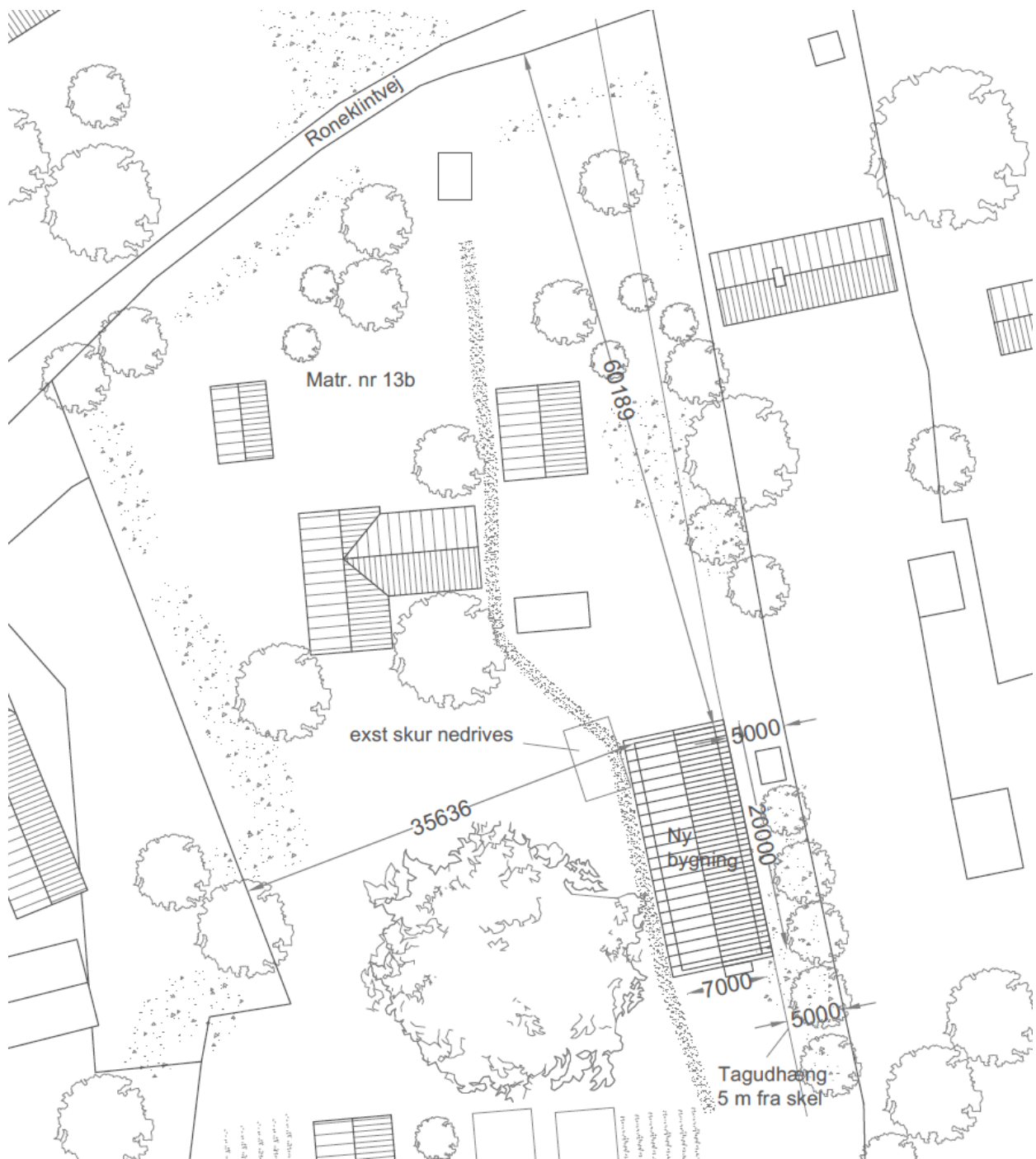
For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

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**

Ejer ønsker at udvide eksisterende gartneri på adressen, ved at erstatte den eksisterende bygning til opbevaring, vask, pakning m.m. på ca. 20 m<sup>2</sup>, med en ny bygning til samme formål på 140 m<sup>2</sup>. Den nuværende bygning kan ikke rumme produktionen, opbevaring af udstyr og den øvrige drift, hvorfor man ønsker mere plads. Den nye bygning får en rektangulær grundplan på 7 × 20 m (140 m<sup>2</sup>), saddeltag med 23° hældning, facadehøjde 4,08 m og kip 5,55 m. Byggeriet udføres i facader af mørkt træ og med metaltag der efter en kort patineringsperiode bliver mat og uden genskin. Herunder ses tegningsmateriale på projektet.



Situationsplan



### Facadetegninger

#### Redegørelse

Ejendommen, Roneklintvej 25, 4720 Præstø, matr.nr. 13b, Roneklint By, Jungshoved er jævnfør BBR registreret som et fritlæggende enfamilieshus på en 7685 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, omfattet af kommuneplanramme L 04.04 og lokalplan L 04.04.01, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som kulturmiljø, og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til udvidelse af eksisterende erhverv der typisk hører hjemme i landzone.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om udvidelse af et eksisterende erhverv, som naturligt hører hjemme i landzonen og som ligeledes muliggøres ved lokalplan L 04.04.01, der

fastlægger anvendelsen i området til "Boligformål, landbrug, samt mindre ikke genevoldende erhverv" i § 3.1.

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 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.

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.

Der er i øvrigt foretaget nabohøring. Der er i løbet af høringsperioden kommet følgende bemærkninger:

- En nabo bemærker at bygningens placering og størrelse vil påvirke deres udsigt fra deres have, samt kunne give skyggepåvirkning i haven.
  - *Kommunens bemærkninger: Ansøger forklarer at placering og størrelse er valgt ud fra et driftsmæssigt behov og at man har forsøgt at tage hensyn ved at ansøge om en lavere bygning end først planlagt, selvom dette ville have været at foretrække i forhold til driften. Herudover er bygningen placeret 5 meter fra skel, hvor der i dag er eksisterende skærmende beplantning. Kommunen bemærker hertil at lokalplanen for området giver mulighed for en bygningshøjde på 8.5 meter og finder ikke at en anden placering kan kræves på baggrund af ovenstående.*
- Det bemærkes også at man er bekymret for afledte støjgener fra bygningen.
  - *Kommunens bemærkninger: Bygningen vil ikke medføre at der kommer nye eller større maskiner, ligesom der ikke vil komme flere ansatte end i dag, understreger ansøger. Der er alene tale om en bygning som skal kunne rumme maskiner, så de ikke står udendørs, samt det eksisterende drifts- og pakkearbejde. Kommunen finder derfor ikke at projektet som udgangspunkt vil skabe øgede gener.*
- En nabo stiller også spørgsmål til om parkeringsbehovet bliver øget, som afledt effekt af projektet.
  - *Kommunens bemærkninger: Kommunen har af ansøger fået bekræftet at projektet ikke vil medføre yderligere behov for parkering, således at det stadig kan afvikles på ejendommen som hidtil.*

## **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](http://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

I tilfælde af at der konstateres dræn indenfor projektområdet. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå drænet.

Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Hvis du ønsker at flytte dræn eller vil ændre drænets størrelse skal dette godkendes af kommunen.

#### Spildevand

Tagarealet udvides og der vil derfor skulle håndteres mere tagvand.

Ansøger skal skrive til spildevandsgruppen på [spildevand@vordingborg.dk](mailto:spildevand@vordingborg.dk) og redegøre for, hvordan de vil håndtere tagvandet. Vi vil herefter vurdere, om der skal gives en tilladelse.

#### Natur

Der ansøges i et område der udgør et kerneområde for løvfrø. Arten er opført på Habitatdirektivets bilag IV, og dermed underlagt den strengeste artbeskyttelse. Beskyttelsen omfatter både forbud mod forsætlig forstyrrelse og drab af individer i alle livsstadier. Udover individbeskyttelsen forbyder reglerne også beskadigelse af levesteder dvs. yngle- og rasteområder.

Løvfrøen tilbringer det meste af sit liv i træer og buske, hvor den klatrer og jager insekter. Om vinteren søger den til et frostfrit vinterhi for at overvintre sikkert.

Anlægsarbejde bør kun udføres fra ultimo oktober til primo marts, når løvfrø går i vinterhi. Projektområdet bør undersøges for forekomst af overvinterende dyr, som kan befinde sig i huller i jorden, under visne blade, i sprækker eller i andre beskyttede steder.

Kontakt naturgruppen for yderligere på [Natur@vordingborg.dk](mailto:Natur@vordingborg.dk) eller 55362400 (tast 7) i tidsrummet 9-12 på hverdage.

#### 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

Niels Frederik Bronée  
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ejer af Roneklintvej 21
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnvordingborg-sager@dn.dk](mailto:dnvordingborg-sager@dn.dk)
- Museum Sydøstdanmark, [sagsbehandling@museerne.dk](mailto:sagsbehandling@museerne.dk)
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, [vordingborg@dof.dk](mailto:vordingborg@dof.dk)
- Friluftsrådet Storstrøm, [storstroem@friluftstraadet.dk](mailto:storstroem@friluftstraadet.dk)