

2. februar 2026

Landzonetilladelse til udvidelse af poolområde – Klintevej 544, 4791 Borre

Vi har den 11. oktober 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af poolområde på ejendommen Klintevej 544, Magleby, 4791 Borre, matr.nr. 13f, Magleby By, Magleby.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til udvidelse af poolområde på ejendommen Klintevej 544, Magleby, 4791 Borre, matr.nr. 13f, Magleby By, Magleby som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **2. februar 2026 til 2. marts 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.

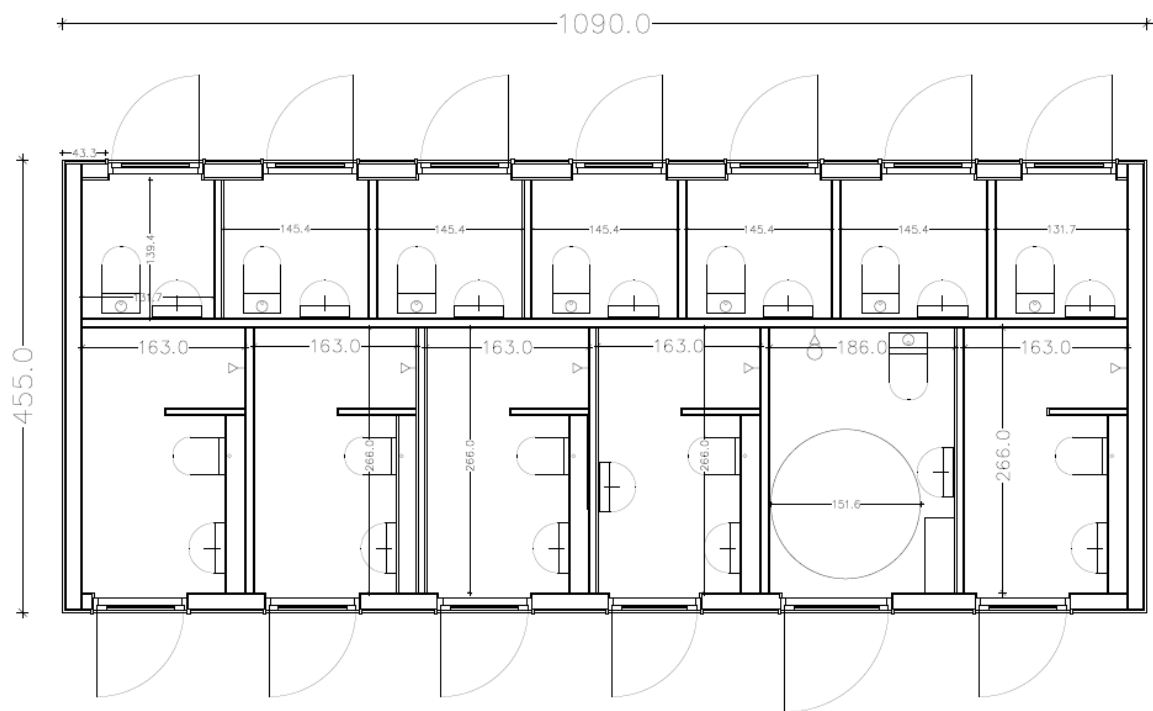
Projektdetaljer

Ejer af Møns Klint Resort campingplads, ønsker at udvide og ombygge det eksisterende poolområde, som beskrevet i gældende lokalplan nr. 112 for ejendommen. Udvidelsen vil bestå i en overdækning af selve poolen ca. 340 m², opførsel af ny sanitetsbygning ca. 55 m², en ny saunabygning ca. 21 m², samt en ny terrasse etableret med trin på det skrånende terræn nord for poolen og nye møbler (solsenge, parasoller m.m.) ved poolområdet.

Herunder ses placering og konstruktionsforslag:



Situationsplan



Plantegning sanitetsbygning



Eksempel på overdækning af pool

Redegørelse

Ejendommen, Klintevej 544, Magleby, 4791 Borre, matr.nr. 13f, Magleby By, Magleby er jævnfør BBR registreret som et feriecenter (campingplads) med en 114446 m² stor grund, der er beliggende i landzone, omfattet af kommuneplanramme R 14.04 og lokalplan nr. 112, i et område og som ligger indenfor kystnærhedszonen. Jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 findes der flere udpegninger på ejendommen, for området omkring og ved poolområdet fremhæves arealfredning, skovbyggelinje, naturbeskyttelsesområde, geologisk interesseområde, kulturmiljø.

Ejendommen er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, 300 meter skovbyggelinje. Skovbyggelinjens forbud mod bebyggelse m.m. gælder dog, jf. NBL § 17, stk. 2, nr. 5, ikke for bebyggelse i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at lokalplan nr. 112, giver mulighed for at udvide poolområdet med overdækning af bassinet, samt bygninger til omklædning m.m. Projektet anvender derfor de muligheder som den gældende lokalplan giver, dog med en mindre overskridelse af den maksimale bebyggelsesmængde, som vil kræve dispensation fra lokalplanens bygningsmæssige bestemmelser. Kommunen vurderer dog at der ikke er tale om et projekt i strid med principperne eller formålet bag planen. Ligeledes vurderes overskridelsen ikke at få væsentlig betydning for projektets landskabelige eller naturmæssige påvirkning. Dispensationen behandles sideløbende.

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 ikke foretaget nabohøring, da kommunen vurderer at projektet ikke vil få indvirkning på nærmeste nabo og at en nabohøring derfor er af underordnet betydning.

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 vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rastekområder 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.

Virksomheder

Når svømmebadet overdækkes betragter vi det som et indendørs bassin i stedet for et udendørs bassin. Det betyder, at bassinet skal leve op til skærpede krav som indendørs bassin. De skal derfor have en ny godkendelse af bassinet og kunne leve op til skærpede klorkrav, skærpede krav til THM osv. Hvilket kan medføre at der skal etableres forbedret rensning for f.eks. THM i bassinet.

Etablering af et spabad kræver at spabadet skal have selvstændig cirkulation og rensningsforanstaltninger med kemistyring mv. af vandet til spabadet. Der skal tages særskilte analyser af vandkvaliteten for spabadet. Der skal indsendes en ansøgning om godkendelse til etablering af spabadet.

Spildevand fra spabadet må påregnes at skulle afledes til campingpladsens interne rensesanlæg efter nærmere tilladelse.

Spildevand

Spildevandsgruppen har modtaget en ansøgning om at gøre det nuværende spildevandsanlæg permanent, herunder give lov til en større afledning.

Hvis antallet af campingenheder ikke øges, burde der heller ikke være en forøgelse i spildevandsmængden, selvom der kommer en ny sanitetsbygning.

Dog skal der måske gives en spildevandstilladelse til spa-anlægget, da man som udgangspunkt ikke må ledes vand fra spa til en bundfældningstank.

Ansøger skal oplyse om den forventede håndtering af vandet fra spa-anlægget til spildevandsgruppen.

Dræn

Din ejendom har tidligere været anvendt til landbrugsjord. Det må derfor antages, at arealet kan være drænet. Kommunen kender ikke til placeringen af eventuelle 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.

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:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, sagsbehandling@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftsradet.dk