

25. februar 2026

Landzonetilladelse til udvidelse af bolig – Roneklintvej 32, 4720 Præstø

Vi har den 13. november 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af bolig på ejendommen Roneklintvej 32, 4720 Præstø, matr.nr. 7a, Roneklint By, Jungshoved.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til udvidelse af bolig, samt etablering af garage/udhus i eksisterende bygning på ejendommen Roneklintvej 32, 4720 Præstø, matr.nr. 7a, Roneklint By, Jungshoved som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **25. februar 2026 til 25. 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.

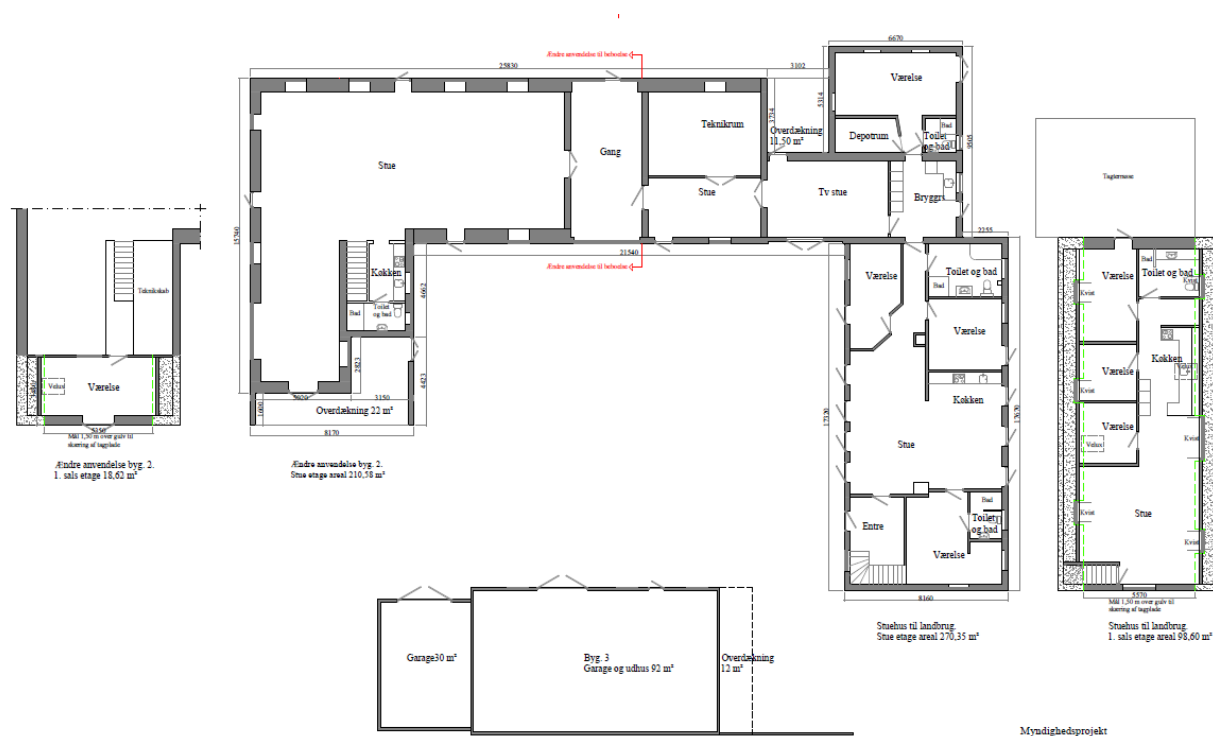
Projektdetaljer

Ejer har tidligere fået tilladelse til at indrette en ekstra boligenhed i en tiloversbleven landbrugsbygning på ejendommen (bygning 2), ligesom at man også tidligere har udvidet det eksisterende stuehus, så det i dag er sammenbygget med denne bygning.

Ejer ønsker nu at nedlægge den ekstra boligenhed, ved at sammenlægge bolig 1 og 2 til en samlet bolig på ca. 600 m², da der ikke længere er et behov for at have den ekstra boligenhed. Da der efter sammenlægningen er tale om en bolig på mere end 500 m², har ejer søgt om landzonetilladelse til projektet. Bygning 3 er ombygget til garage/udhus, hvilket også indgår i denne tilladelse.



Situationsplan (BBR) – Bygning 1 og 2 ønskes sammenlagt



Plantegning (efter ombygning)

Redegørelse

Ejendommen, Roneklintvej 32, 4720 Præstø, matr.nr. 7a, Roneklint By, Jungshoved er jævnfør BBR registreret som en landbrugsejendom på en 252304 m² stor grund, der er beliggende i landzone, indenfor kommuneplanramme L 04.04 og lokalplan L 04.04.01, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som fredet område, strandbeskyttelseslinje, beskyttet natur, naturbeskyttelsesområde, bevaringsværdigt landskab, kulturmiljø og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Strandbeskyttelseslinjen, den beskyttede natur, naturbeskyttelsesområdet og det bevaringsværdige landskab omfatter ikke arealerne ved bebyggelsen.

Projektet vurderes ikke at påvirke kulturmiljøet i området, da der ikke vil blive bygget nyt eller ændret på de eksisterende bygninger udvendigt.

Jævnfør Planklagenævnets gældende retspraksis, bør helårsboliger i det åbne land, som overstiger 500 m² undgås ud fra et generelt landskabeligt hensyn, fordi bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger ganske særlige forhold, f.eks. hvis der i forvejen er en større bolig på ejendommen, eller hvis bygningssættet i øvrigt begrundet en større bolig.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der ved udvidelsen af boligen, er tale om en sammenlægning af eksisterende boligenheder, så der vil ikke være tale om ny bebyggelse. Derudover vil der ved sammenlægningen forsvinde en boligenhed, hvilket vil betyde mindre belastning i form af trafik til og fra ejendommen. Det vurderes derfor at der er tale om et særligt forhold, hvor de generelle landskabelige hensyn ikke tilsidesættes ved en tilladelse.

Det vurderes ligeledes at ombygning af bygning 3 til garage/udhus kan tillades, da det ikke vil medføre nyt byggeri på ejendommen.

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 vil være af underordnet betydning for de nærmeste naboer.

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-, 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.byggeomiljo.dk, vil vores afgørelse blive videresendt til Byggemyndigheden, som vil kunne fortsætte sagsbehandlingen af sagen. Byggetilladelsen vil først kunne blive udstedt efter klagefristens udløb.

Spildevand

Vær opmærksom på at ændringer til spildevandsforholdene på ejendommen, i nogle tilfælde kan udløse krav om ny spildevandstilladelse. Kontakt eventuelt kommunens spildevandsgruppe for spørgsmål.

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