

11. marts 2026

**Landzonetilladelse til etablering af socialpædagogisk botilbud på ejendommen
Strandgaardsvej 8, 4760 Vordingborg**

Vi har den 09. januar 2026 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af socialpædagogisk botilbud på ejendommen Strandgaardsvej 8, 4760 Vordingborg, matr.nr. 13a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til etablering af socialpædagogisk botilbud på ejendommen Strandgaardsvej 8, 4760 Vordingborg, matr.nr. 13a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **11. marts 2026 – 8. april 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

Projektet omhandler etableringen af et socialpædagogisk botilbud i de eksisterende bygninger på ejendommen.

Botilbuddet er målrettet voksne udsatte borgere med funktionsnedsættelse som har brug for hjælp til at bo og støtte til almindelig daglig livsførelse.

Botilbuddet vil huse op til 8-9 beboere ad gangen, hvoraf der for flere af dem vil være tale om længerevarende ophold i mange år og ofte for resten af deres liv.

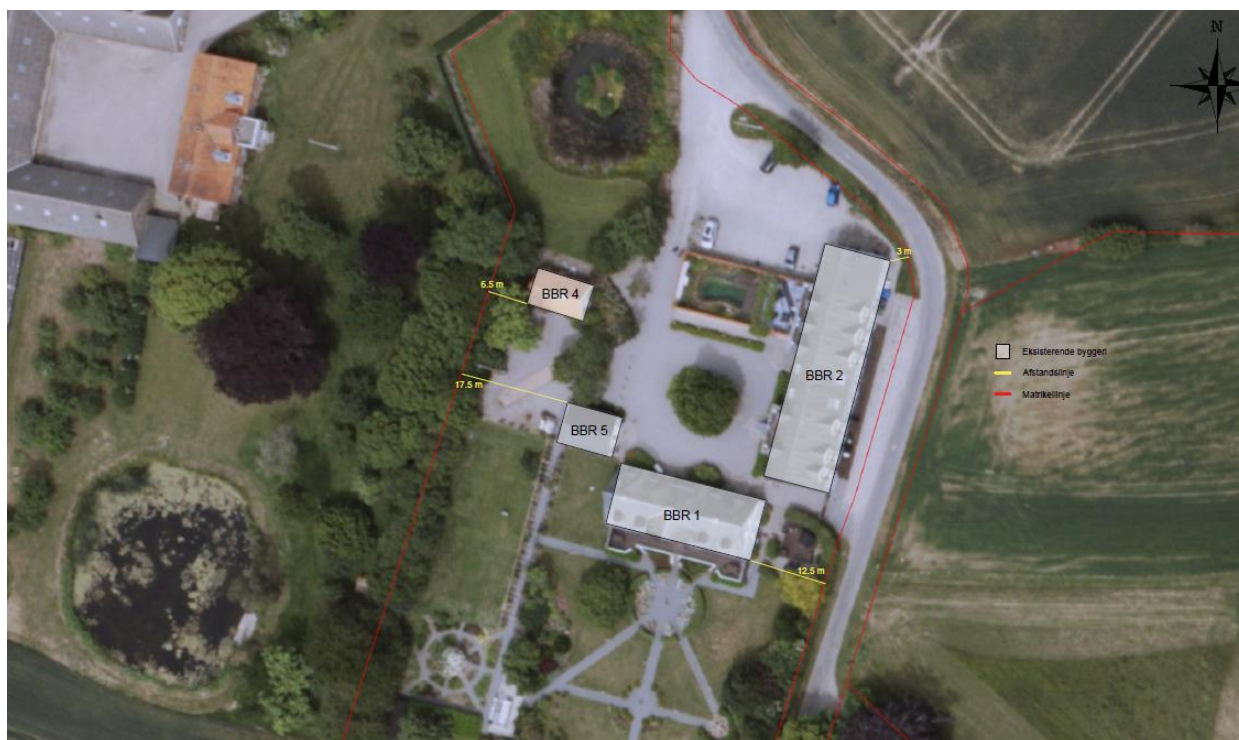
Botilbuddet vil assistere beboerne med hjælp til daglige gøremål og tilbyde socialpædagogisk behandling.

Der vil ikke foregå skoleundervisning eller medicinsk behandling, dog vil personalet efter behov stå for medicin håndtering og udlevering af medicin som er udskrevet af egen læge.

Der vil være personale døgnet rundt, hvor der ved fuld belægning vil være 6-8 medarbejdere på arbejde af gangen i dagtimerne og 1-2 i nattetimerne.

Ejendommen har tidligere været benyttet som hotel, og der vil derfor ikke være behov for væsentlige ombygninger af de eksisterende bygninger.

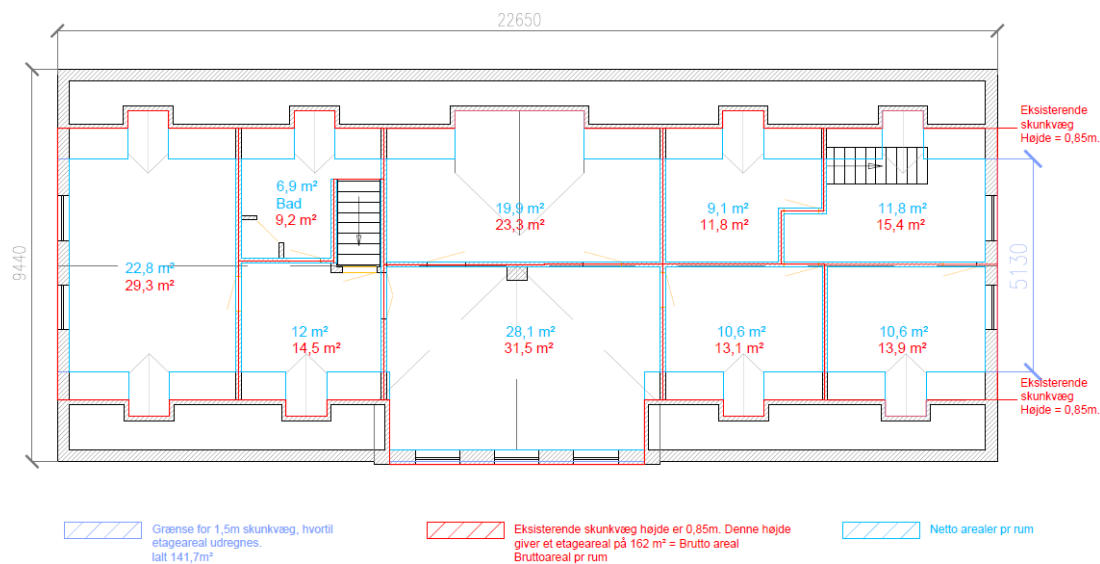
Eksisterende hotellejligheder vil blive omdannet til beboelse og de resterende dele af bygningerne vil blive benyttet til fællesarealer.



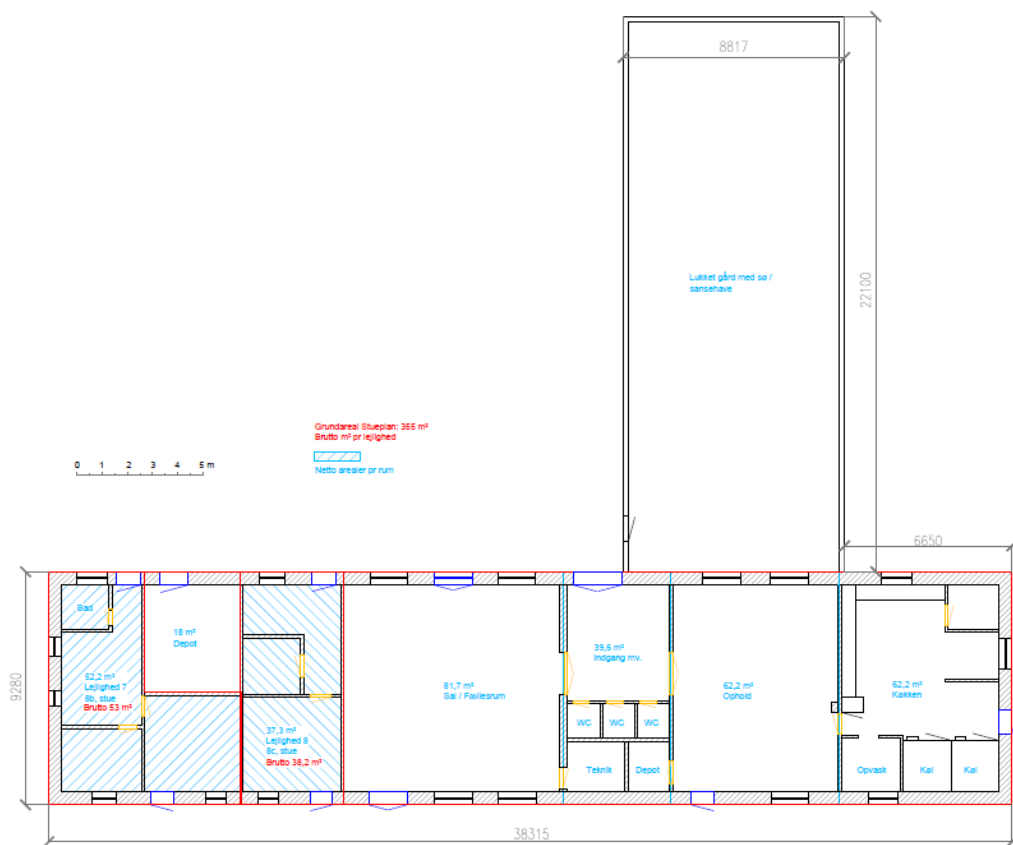
Figur 1. Situationsplan.



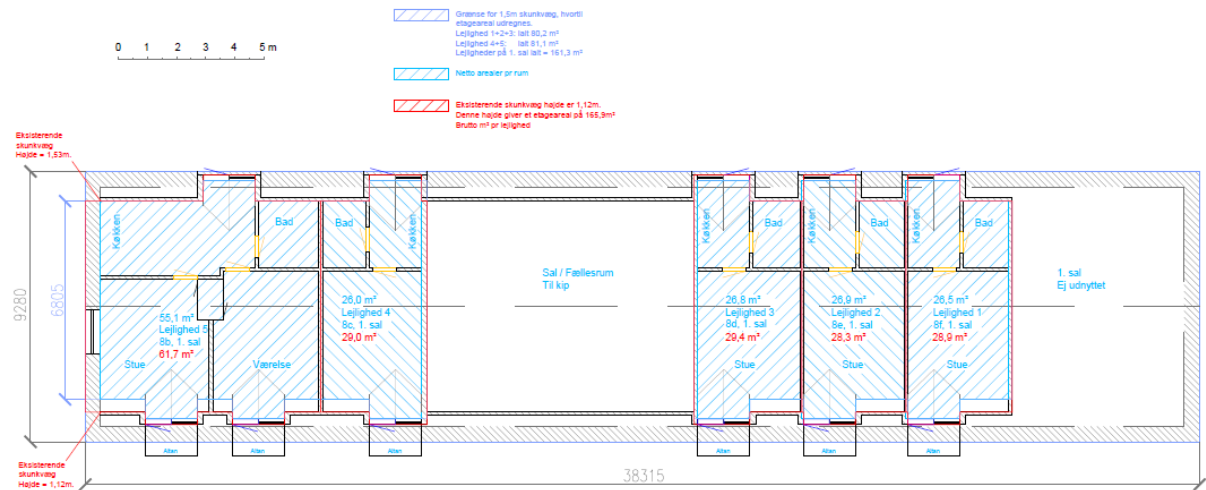
Figur 2. Bygning 1 stueplan.



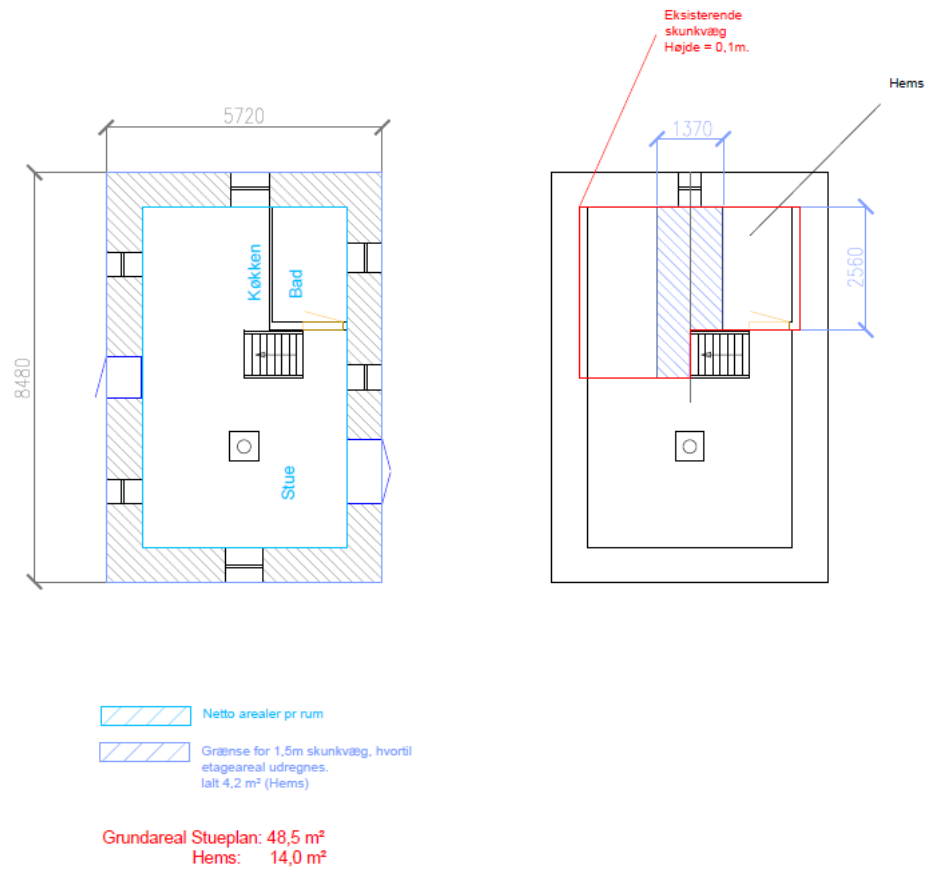
Figur 3. Bygning 1, 1. sal.



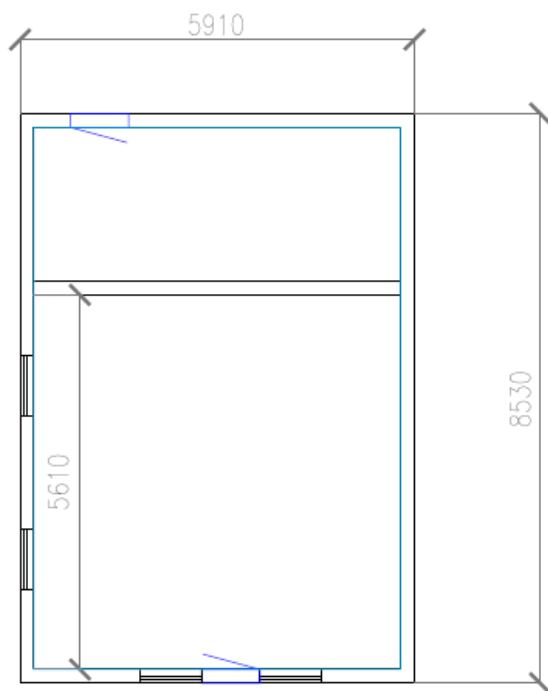
Figur 4. Bygning 2, stueplan.



Figur 5. Bygning 2, 1. sal.



Figur 6. Bygning 4.



 Netto areal 44,6 m²

Grundareal Stueplan: 50 m²

Figur 7. Bygning 5.

Redegørelse

Ejendommen, Strandgaardsvej 8, 4760 Vordingborg, matr.nr. 13a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder er jævnfør BBR registreret som hotel, kro eller conferencecenter med overnatning på en 19.896,8 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen. Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt for området syd for Bakkebøllevej. Byplanvedtægten indeholder ikke bestemmelser som forhindrer projektet.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til Etablering af institutioner, f.eks. børnehaver, friskoler og pædagogiske dagtilbud i eksisterende egnede bygninger. Tilladelsen kan også omfatte ændret anvendelse af de omkringliggende arealer, der indrettes til f.eks. legeplads eller parkering.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at dagtilbuddet etableres på en ejendom som tidligere har været brugt til hotelvirksomhed. Ejendommen er derfor egnet til formålet, da den allerede er inddelt med flere beboelseslejligheder, fællesarealer, personale faciliteter og lignende. Den ændrede anvendelse vil desuden ikke medføre en markant ændring af det bestående miljø, og forhold til beboere, personale og trafik til og fra 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 i øvrigt foretaget nabohøring. Der er i løbet af høringsperioden ikke kommet bemærkninger.

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. 3,7 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

Byggearbejdet må desuden ikke påbegyndes før der er givet byggetilladelse. Hvis du allerede har indsendt ansøgning via www.byggomiljo.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

Hvis, du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

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.

Spildevand

Hvis der ændres på spildevandsledningerne, skal der fremsendes tegning og færdigmelding fra autoriseret kloakmester til Vordingborg Kommunes spildevandsafdeling.

Hvis der bebygges yderligere eller ændres på afledning af regnvand fra tage eller befæstede arealer skal der ansøges om tilladelse til dette. Regnvand må ikke tilsluttes kloakken.

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

Kasper Aaby Larsen
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