

Tina Kjeldal Andersen
Bøged Strandvej 14
Bøged Strand
4720 Præstø

Sagsnr.: 26-004925
Dok.nr.: 26-004925-4

Afdeling for Plan og Klima

Sagsbehandler
Nanna Holm Gade
nahga@vordingborg.dk

9. april 2026

Bøged Strandvej 14 – Landzonetilladelse til sammenbygget anneks og udhus.

Vi har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et sammenbygget anneks og udhus på i alt 55 m² på ejendommen Bøged Strandvej 14, matr. 21g, Stavreby By, Jungshoved.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre et sammenbygget anneks og udhus på i alt 55 m² på ejendommen Bøged Strandvej 14, matr. 21g, Stavreby By, Jungshoved som ansøgt.

Det ansøgte vurderes ikke at kræve dispensation fra aftaleområdet - Rekreativt område - Feriehuse - Bøged Strand.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk/høring/ fra den **9. april 2026 til den 7. maj 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. I 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.

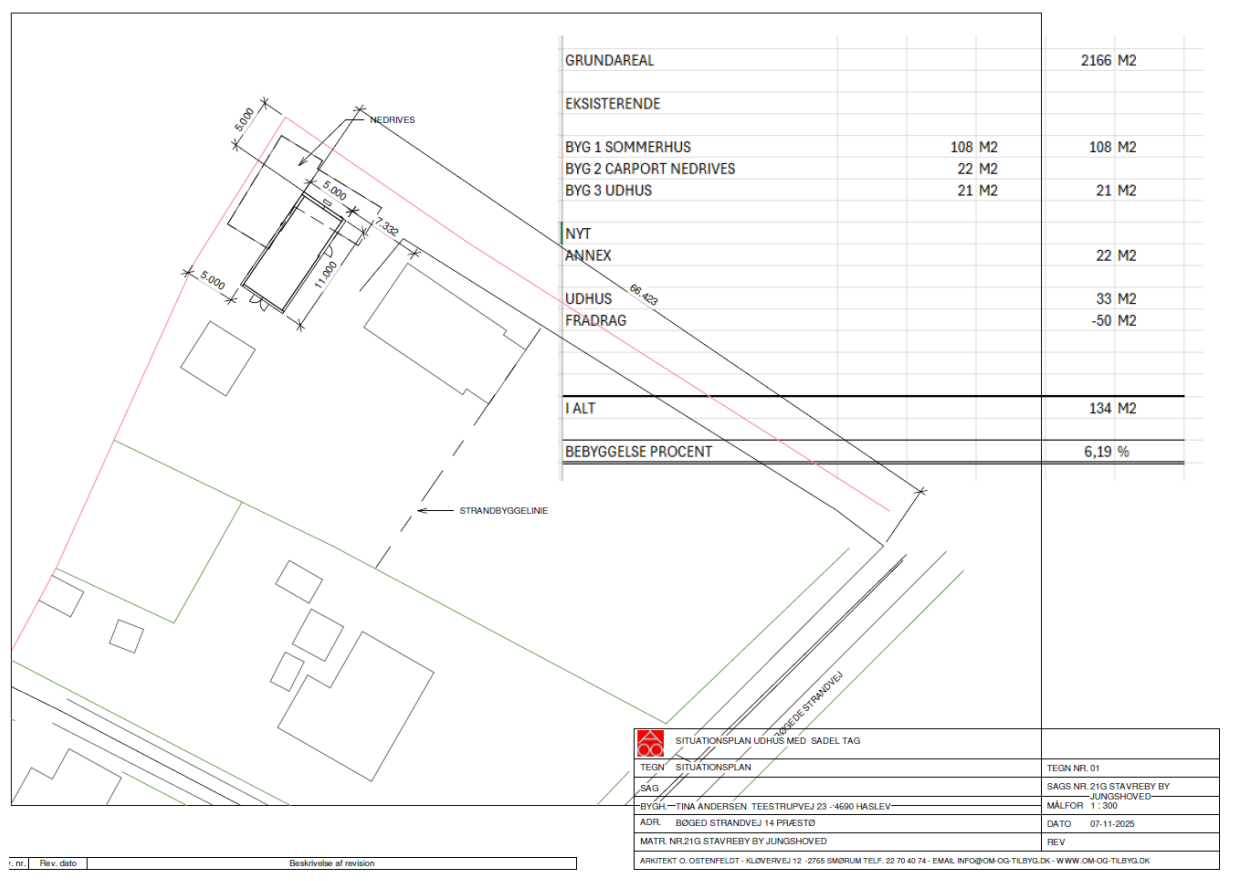
For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

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 er af underordnet betydning for naboerne.

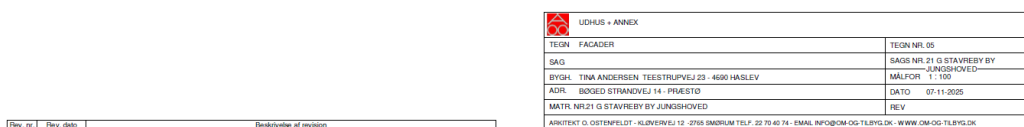
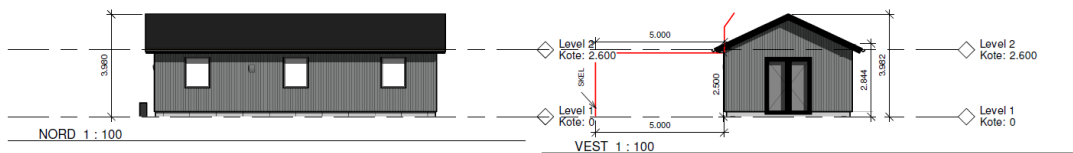
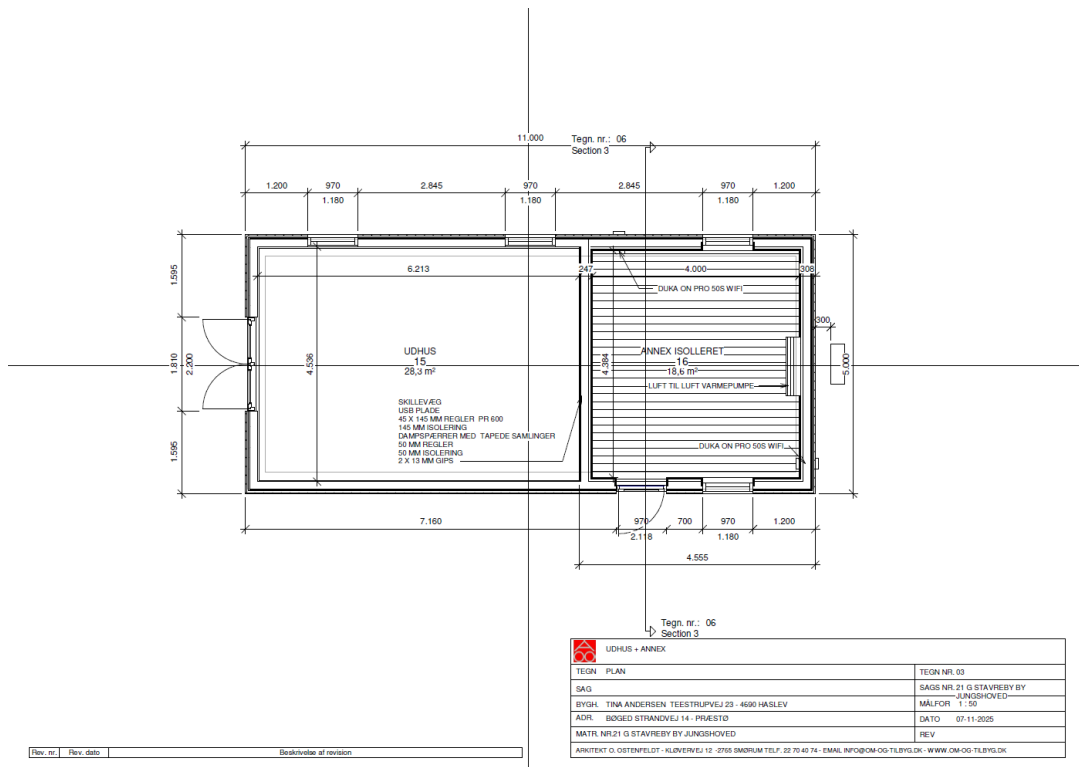
Projektdetaljer

På ejendommen ligger i dag uregistrerede bygninger i form af carport og udhus på ca. 70 m². Oprindeligt er der i 1986 givet tilladelse til en 25 m² stor carport. Denne er blevet nedrevet mellem 1995 og 1999, hvor den er blevet erstattet af en ny som omkring 2002 er blevet udvidet til den nuværende størrelse på ca. 70 m². Disse bygninger er ikke blevet registreret i BBR.



Figur 1: Situationsplan over eksisterende og kommende byggeri på ejendommen.

I forbindelse det ansøgte annekts vil den opførte carport fra slutningen af 1990'erne samt senere udvidelser blive revet ned og erstattet af et sammenbygget annekts (22 m²) og udhus (33 m²) på samlet 55 m².

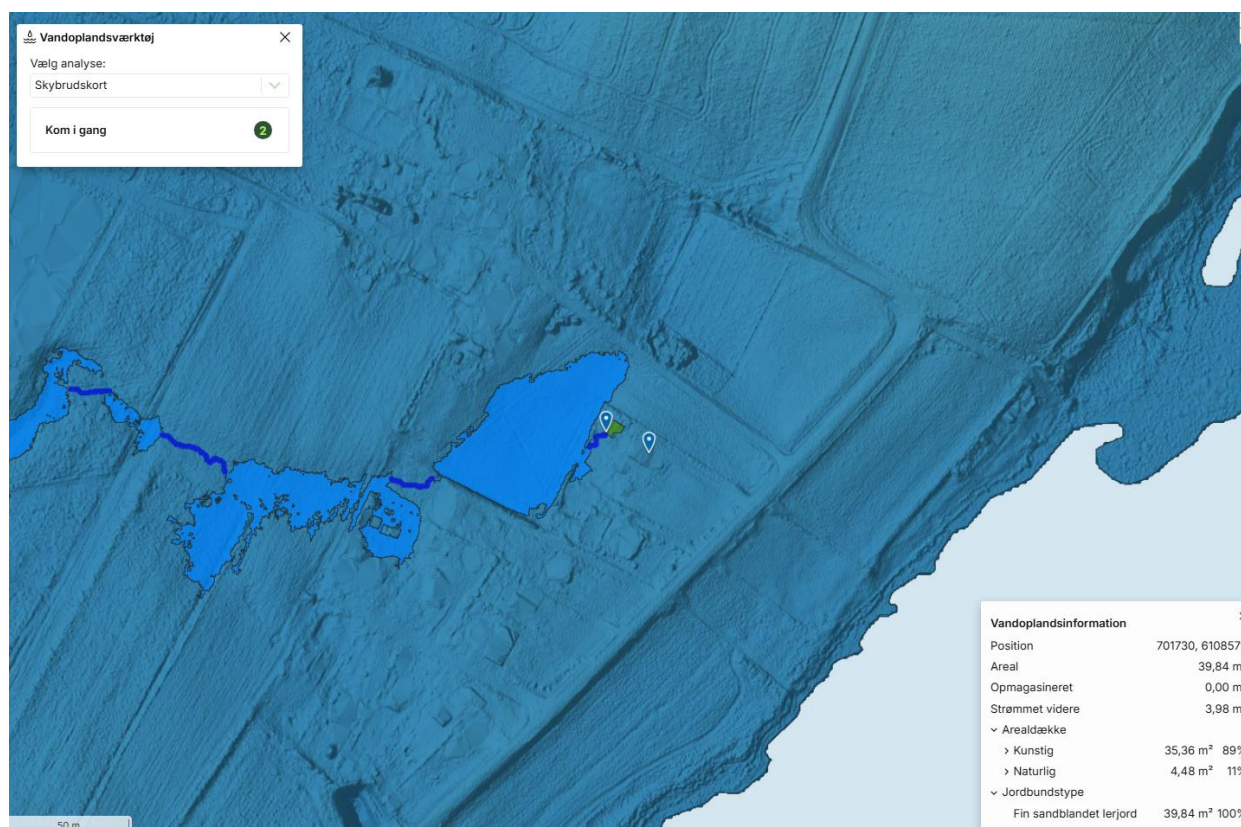


Figur 2: Plantegning og facadetegninger af det kommende udhus med annekts.

Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Bøged Strandvej 14, matr. 21g, Stavreby By, Jungshoved er jævnfør BBR registreret som sommerhus på en 2.166 m² stor grund, der er beliggende i landzone indenfor aftaleområde R 04.02 Rekreativt område - Feriehuse - Bøged Strand, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som oversvømmelsestruet areal og bevaringsværdigt landskab. Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen og skovbyggelinjen.

Hele ejendommen er udpeget som oversvømmelsestruet areal. Det nye byggeri vil blive placeret i kote ca. 1,2 DVR90. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at opføre byggeriet på en sådan måde at det kan tåle at stå under vand ved evt. fremtidige hændelser med havvand eller kraftig regn.



Figur 3: Kortet viser hvor vand vil samle sig i landskabet ved skybrud. De to pile viser hhv. eksisterende enfamiliehus og placeringen for det kommende byggeri. Kortet viser at vandet vil lægge sig på marken bag ved ejendommen.

Ejendommen er 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.

Det ansøgte byggeri som erstatter eksisterende bygninger vurderes at kunne placeres på den ansøgte placering indenfor skovbyggelinjen uden at påvirke udpegningen negativt.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende op til ca. 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer.

Vi har ikke foretaget nabohøring i denne sag, idet vi med henvisning til planlovens § 35, stk. 5, har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på at det ansøgte bliver opført indenfor eksisterende haveafgrænsning i tilknytning til eksisterende enfamiliehus.

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, selvom det nærmeste område ligger 0 m væk, men dog ikke på selve ejendommen.

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 og opmærksomhedspunkter 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 byggetilladelsen således – medmindre afgørelsen påklages eller andet aftales – kunne meddeles umiddelbart 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.

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

Nanna Holm Gade
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@friluftsraad.dk