

17. april 2024

## Hestehavevej 67, 4720 Præstø – Landzonetilladelse til tilbygning og ekstra boligenhed

Vi har den 16. januar 2024 modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til tilbygning og ekstra boligenhed på ejendommen Hestehavevej 67, 4720 Præstø, matr.nr. 21au Skibinge By, Skibinge.

### Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til tilbygning og ekstra boligenhed på ejendommen Hestehavevej 67, 4720 Præstø, matr.nr. 21au Skibinge By, Skibinge 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 17. april 2024 til den 15. maj 2024, 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**

Der ansøges om en tilbygning med fladt tag på 45 m<sup>2</sup>, samt opdeling af boligen til to villalejligheder med særskilt adresse.

Der ændres ikke på ejendommens adgangsforhold/indkørsel eller ejendommens udseende udover tilbygningen.

Se bilag for tegningsmateriale

### **Redegørelse/begrundelse**

Ejendommen, Hestehavevej 67, 4720 Præstø, matr.nr. 21au Skibinge By, Skibinge er jævnfør BBR registreret som fritliggende enfamiliehus på en 1480 m<sup>2</sup> stor grund, der er beliggende i landzone, kommuneplanramme B 16.08 Boligområde Christinelund, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som økologisk forbindelse, oversvømmelsestruet areal, og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

En del af ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Jævnfør planloven § 36 stk. 10 er tilbygning af helårshus på til 500 m<sup>2</sup> undtaget krav om landzonetilladelse. I dette tilfælde sker tilbygningen dog i forbindelse med at der oprettes en ny boligenhed på ejendommen, hvilket kræver landzonetilladelse. Det vurderes derfor at tilbygningen ligeså kræver landzonetilladelse i sammenhæng med oprettelsen af en bolig.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen ligger i et kommuneplanlagt boligområde og der derfor kan meddeles landzonetilladelse til tilbygning samt oprettelse af en ekstra boligenhed, uden at områdets karakter vil blive væsentligt påvirket.

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. 0,7 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

Projektet kræver byggetilladelse. Det overholder ikke byggeretten og dette kræver en helhedsvurdering / dispensation. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes digitalt via Byg og Miljø – [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) . Du kan læse mere om hvilke dokumentation, vi skal bruge for at behandle din byggeansøgning på kommunens hjemmeside:

<http://vordingborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/>

### 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.

Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Du må ikke ændre terrænet, så overfladevandet løber til andre ejendomme på en anden måde end det gjorde inden terrænændringen.

### Jordforurening

Arealet er omfattet af områdeklassificering. Det betyder, at jorden kan være lettere forurenet. Flytning af jord bort fra ejendommen er omfattet af reglerne i Jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytningen skal derfor anmeldes til Vordingborg Kommune via den digitale anmeldelsesløsning på kommunens hjemmeside. Der kan læses mere om områdeklassificering og jordflytning på Vordingborg Kommunes hjemmeside.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening, eller opstår en mistanke om en forurening, skal arbejdet standses og Vordingborg Kommune kontaktes.

Kontaktoplysninger til Jordforureningsgruppen findes på kommunens hjemmeside.

Ejer eller bruger af det af arbejdet berørte areal skal sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

### 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  
Laurits Adam Monty  
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

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

21 z.



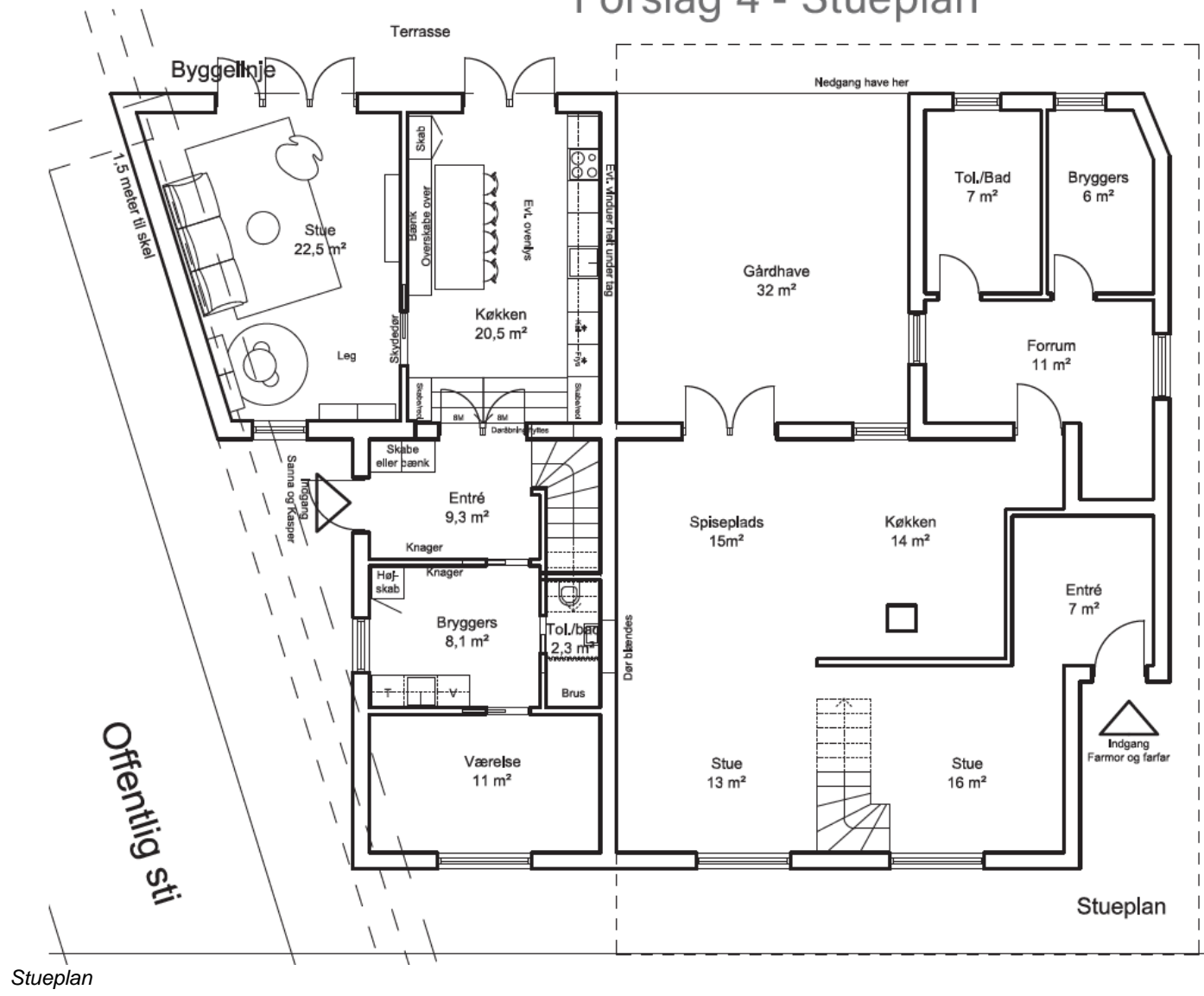
21 au.

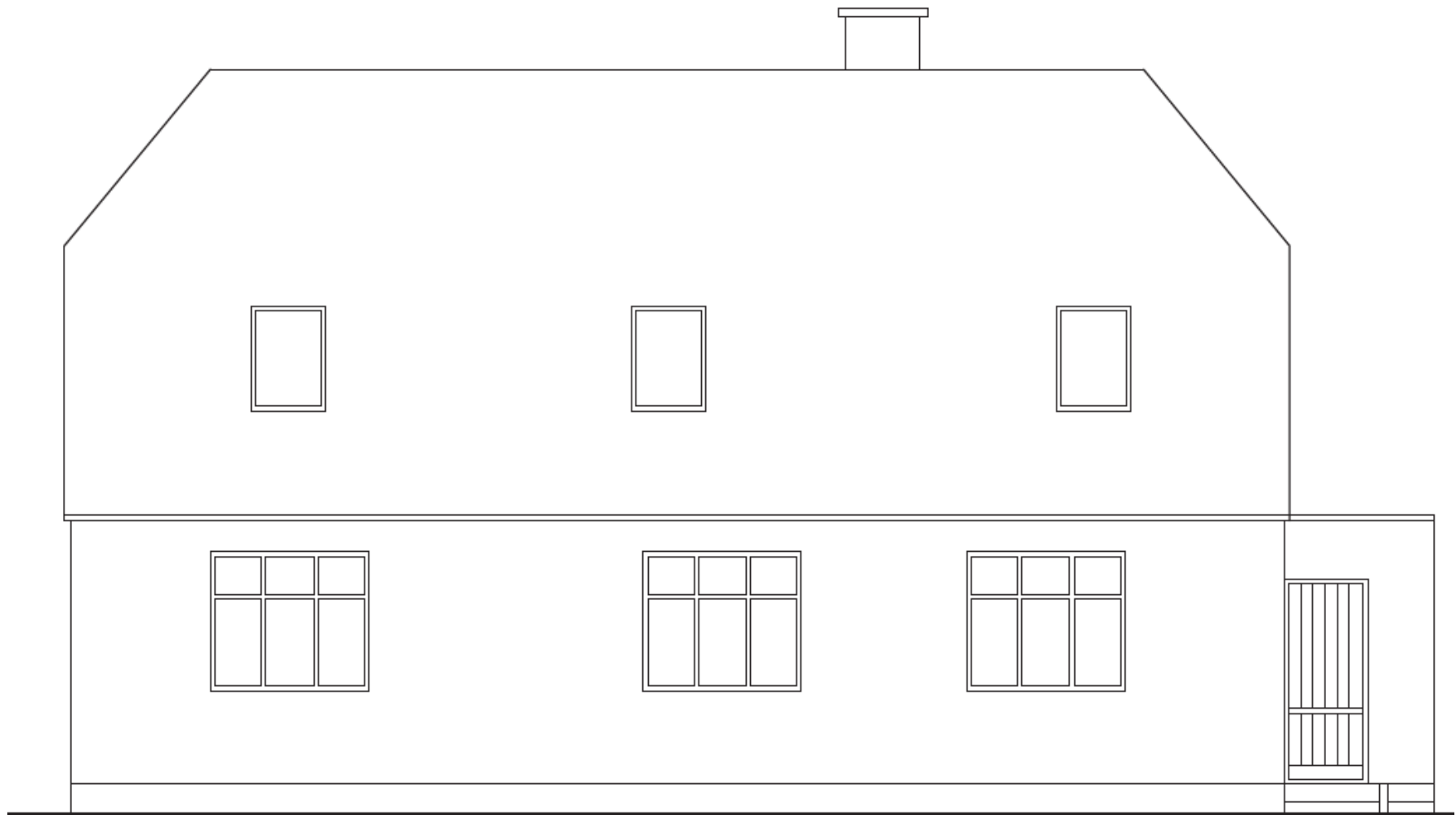
Offentlig sti

Hestehavevej

Situationsplan

# Forslag 4 - Stueplan





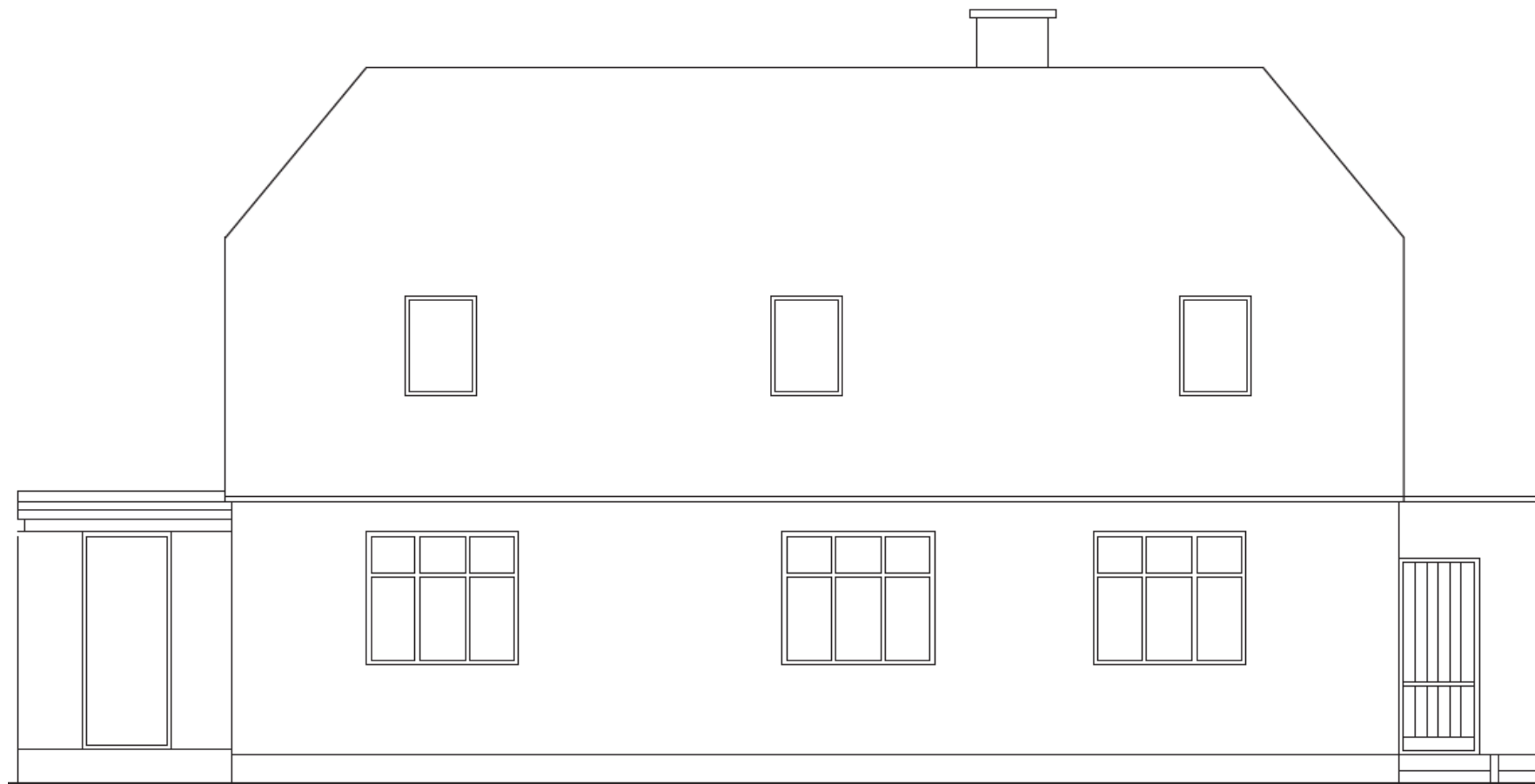
**Eksisterende forhold**  
**Facade set fra Hestehavevej**



Eksisterende tilbygning

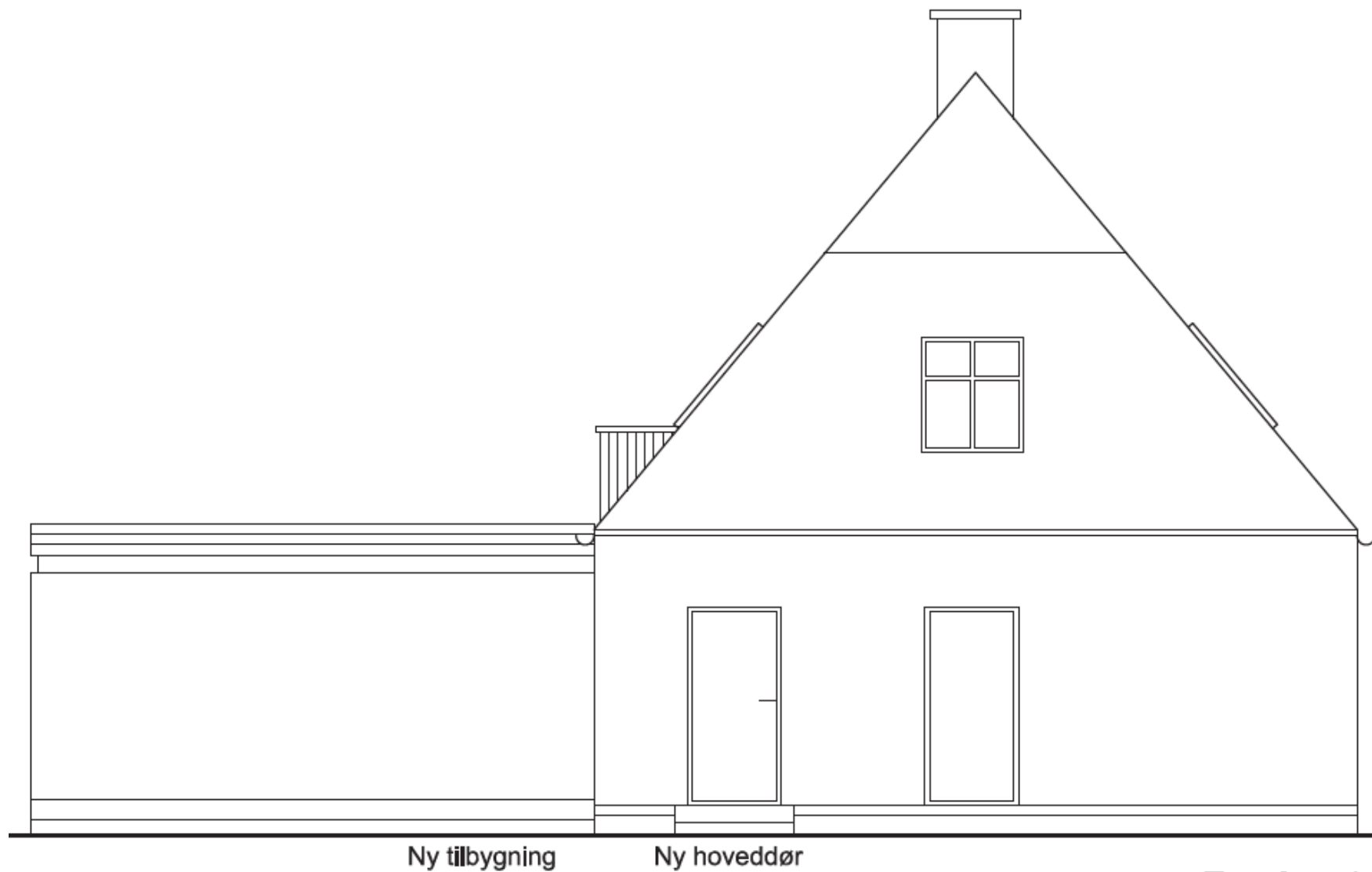
Eksisterende forhold  
Facade mod syd





Ny tilbygning

Forslag 1  
Facade set fra Hestehavevej



**Forslag 1**  
**Facade mod syd**