

3. juni 2025

Landzonetilladelse til fodboldgolf – Kostervej 51, 4780 Stege

Vi har den d. 21. november 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til fodboldgolf på ejendommen Kostervej 51, Tjørnemark, 4780 Stege, matr.nr. 2a, Tjørnemark, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til fodboldgolf på ejendommen Kostervej 51, Tjørnemark, 4780 Stege, matr.nr. 2a, Tjørnemark, Stege Jorder som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Der skal bevares eller etableres skærmende beplantning, som skal tilses vedligeholdt og erstattes ved hændelige undergang, langs projektområdet som vist på bilag 1. Beplantningen skal være tætsluttende og sikre mod indblik til projektområdet i en minimumshøjde af 3 meter, senest efter 5 vækstsæsoner.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **3. juni 2025 til 1. juli 2025**, 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.

Tinglysning af vilkår

Betingelser, der er knyttet til en landzonetilladelse, er jf. planlovens § 55 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Vilkår af varig interesse tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning.

Hvis du/ejeren ikke ønsker at udnytte tilladelsen på de stillede vilkår, skal du/I meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/jer, sender vi sagen til landinspektør og herefter videre til tinglysning. Tinglysningsomkostningerne er p.t. samlet set ca. 5.000,- kr., og regningen sendes efterfølgende til dig/ejer.

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

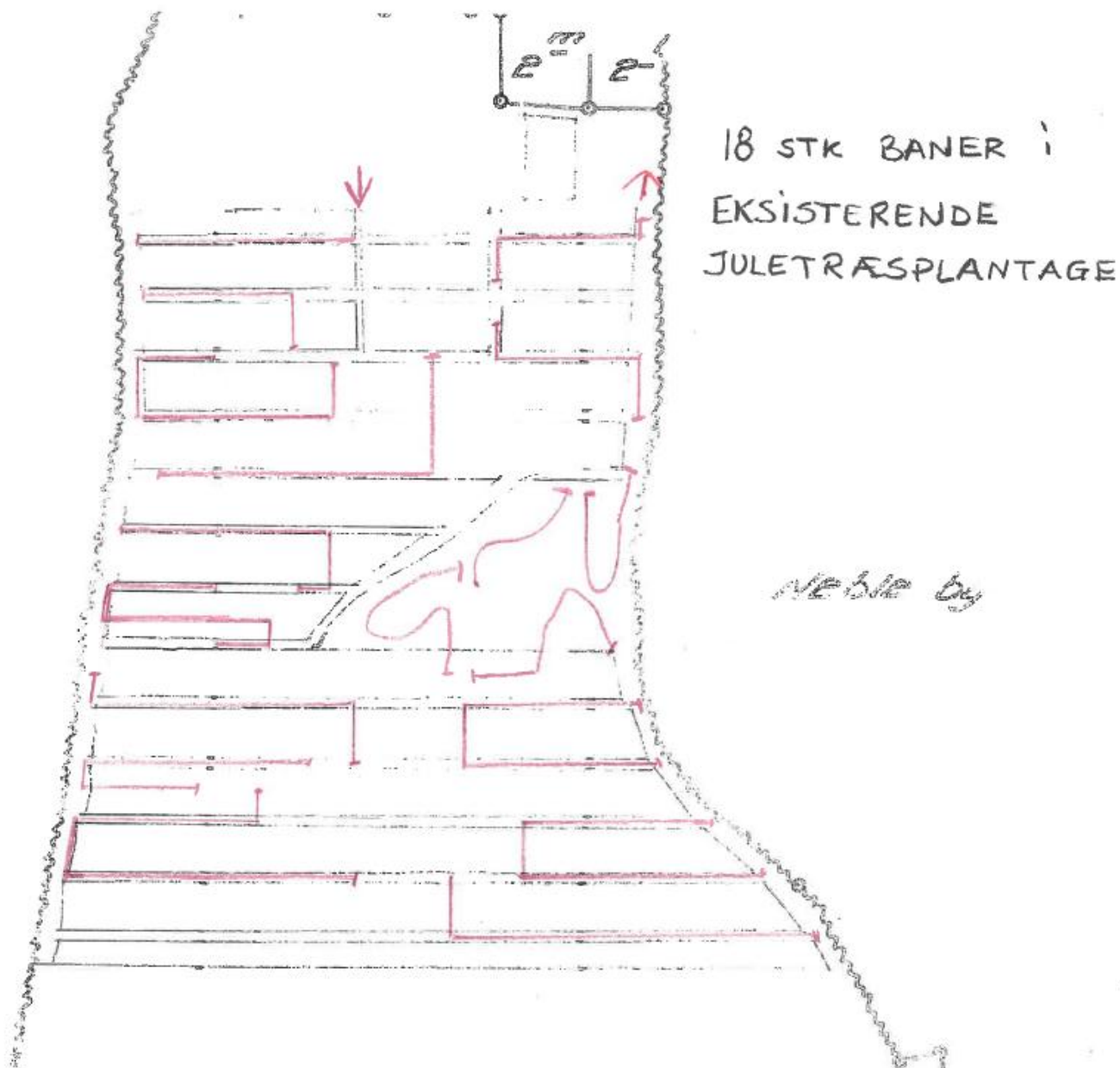
Landzonetilladelser kan jf. planlovens § 35 stk. 4 først meddeles når der er forløbet 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Naboorienteringen kan jf. planlovens § 35, stk. 5, udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

Man ønsker at etablere en fodboldgolfbane med 18 huller, som er en slags minigolfbane, men hvor der anvendes en fodbold i stedet for golfbold og kølle. Banen skal etableres i den eksisterende juletræsplantage på grunden. Der vil blive etableret forhindringer og lignende, med juletema, såsom julemænd udskåret i træ. Man forventer at få 1700-2000 besøgende om året, fordelt på 6 måneder, med åbent alle ugens dage fra 1/4 til 30/9 kl. 10-18. Der er allerede eksisterende parkeringsmulighed for 50 biler, i forbindelse med en mindre julebutik på ejendommen, som man forventer vil dække det øgede parkeringsbehov.

Det er et krav fra kommunen at der etableres eller bevares skærmende beplantning mod det åbne land og naboer. Der er allerede i dag etableret beplantning langs juletræsplantagen, denne skal bevares og vedligeholdes eller udskiftes med tilsvarende beplantning ved hændelig undergang, så området vil være afskærmet for indblik fra det omkringliggende landskab.



Situationsplan

Redegørelse

Ejendommen, Kostervej 51, Tjørnemark, 4780 Stege, matr.nr. 2a, Tjørnemark, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som en landbrugsejendom på en 123803 m² stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 – 2034 ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til etablering af virksomheder og erhverv, der typisk hører hjemme i landzone, som f.eks. planteskoler, rideskoler og gartnerier.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at virksomheden kan placeres i eksisterende plantage uden større påvirkning af det omkringliggende landskab, ligesom virksomheden har et pladsbehov,

som ikke egner sig til erhvervs- eller byområder. Det stilles vilkår om at projektet afskærmes med beplantning mod det åbne land og naboer.

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 til projektet.

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, idét det nærmeste område ligger ca. 1 km væk.

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

Statsvej

Kostervej er en statsvej og det er således Vejdirektoratet der er myndighed ved brug af vejen. Vejdirektoratet skal kontaktes for eventuel tilladelse til ændring på mængden af gæster der besøger ejendommen. Læs mere her: <https://www.vejdirektoratet.dk/side/adgangsforhold>

Særlige drikkevandsinteresser

Da ejendommen er inden for OSD (Område med særlig drikkevandsinteresse) må der ikke ske nedsivning af husspildevand. Efter kommuneplanens retningslinje nr. 58.4 må der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nedsivning af overfladevand fra arealer, der anvendes til parkering for mere end 20 biler. Den påtænkte aktivitet udvides med parkering op til 50 biler. Ansøger skal redegøre for grundvandsbeskyttelsen på parkeringspladsen. Send redegørelsen til vandgruppen@vordingborg.dk

Byggetilladelse

Selve banen kræver i sig selv ikke byggetilladelse. Opføres der bygninger og pyloner, samt hvis der ændres anvendelse i eksisterende bygninger i forbindelse med projektet, kan det udløse krav til byggetilladelse.

Virksomheder og støj

Det anbefales, at støjende aktiviteter og samlingssteder som madpakkeområde mv. ikke etableres tæt på naboer i nr. 45 og 47.

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, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftsraadet.dk

Bilag



Bilag 1 – Placering af vilkårsbestemt afskærmende beplantning vist med rød streg