

1. juli 2025

Landzonetilladelse til udeservering – Stavreby Strandvej 36, 4720 Præstø

Vi har den 31. marts 2025 modtaget ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til udeservering på ejendommen Stavreby Strandvej 36, 4720 Præstø, matr.nr. 6a, Stavreby By, Jungshoved.

Afgørelse

Der meddeles hermed lovliggørende landzonetilladelse til udeservering på ejendommen Stavreby Strandvej 36, 4720 Præstø, matr.nr. 6a, Stavreby By, Jungshoved som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Den eksisterende skærmende beplantning ved skel mod nord og vest, skal tilses vedligeholdt og genplantes ved hændelig undergang.
- Adgangsforhold og parkeringsplads tilknyttet virksomheden, skal også kunne betjene større køretøjer, såsom busser eller lastbiler.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **1. juli 2025 til 29. 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/er, 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

Der ansøges om lovliggørende landzonetilladelse til udeservering på et afgrænset område af ejendommens have på ca. 20 x 20 meter (400 m²) som illustreret på tegningsmaterialet herunder. Udeserveringen er en udvidelse af den allerede etablerede virksomhed Muldiverset, etableret i eksisterende tiloversbleven landbrugsbygning. Muldiverset tilbyder allerede gårdbutik, catering og fællesspisning for gæster. Virksomheden ønsker derfor at kunne tilbyde udeservering til gæsterne på dage med godt vejr. Udeserveringsområdet ligger i en afstand på mere end 80 meter fra nærmeste nabo og i sigtelinjen nord for området – hvor nærmeste anden bebyggelse ligger – findes eksisterende kraftig beplantning i form af træer, buske og insekthejn. Parkering foregår på egen grund, hvor kapaciteten udvides fra 20 til ca. 30-32 biler, for at sikre at parkering sker på ejendommens matrikel og imødekomme nogle af de bekymringer der har været om trafikale udfordringer i landsbyen.

Udeserveringen vil ske under følgende forudsætninger:

- Inden for Muldiversets normale åbningstid, dvs. torsdag – søndag kl. 12-17.
- I et afgrænset antal dage årligt hvor der holdes aftenspisning i Muldiverset hvor åbningstiden de pågældende dage udvides til 12-21. Dette afgrænser sig til ugerne 27-32 (sommerferien), samt op til 5 yderligere aftener i løbet af året, f.eks. i forbindelse med påske eller pinse.
- Der vil ikke være gæster i området efter lukketid.
- Der vil ikke blive spillet musik eller være andre former for underholdning.

- Udeserveringsområdet skal ses som et tilbud til Muldiversets gæster udover de indendørs borde og der vil ikke være forudgående bordreservation.



Oversigtskort med parkering og udeserveringsområde



Område set mod øst



Område set mod nordvest

Redegørelse

Ejendommen, Stavreby Strandvej 36, 4720 Præstø, matr.nr. 6a, Stavreby By, Jungshoved er jævnfør BBR registreret som fritlæggende enfamilieshus på en 8916 m² stor grund, der er beliggende i landzone, omfattet af kommuneplanramme L 04.06 og delvist omfattet af lokalplan nr. 64, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som særligt følsomt landbrugsområde, kulturmiljø og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til indretning af café, restaurant og lignende i overflødiggjorte bygninger, der vurderes egnede til formålet. Der skal i den forbindelse også sikres gode adgangsforhold, personalefaciliteter, køkken, varelevering, toiletter og spildevand, mulighed for udendørs opholdspladser og tilstrækkelig antal parkeringspladser.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er en lovligt etableret café/restaurant, i den bygning, som udeserveringen ønskes etableret i direkte forbindelse til. Det vurderes yderligere at anvendelsesændringen ikke vil skabe en væsentlig anden påvirkning af det omkringliggende landskab eller miljø, da der er tale om et eksisterende haveareal, hvor der opstilles nogle borde og bænke.

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 vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Det nærmeste område ligger ca. 10 meter væk, men kommunen vurderer ikke at ændringen i anvendelse fra privat have til udeserveringsområde for Muldiverset, vil medføre en væsentlig ændret påvirkning på området.

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.

Der er i øvrigt foretaget nabohøring. Der er i løbet af høringsperioden kommet følgende bemærkninger:

- Flere naboer er utilfredse med de trafikale forhold i landsbyen, som har små veje. De mener at Muldiverset i dag medfører en uhensigtsmæssig mængde trafik i landsbyen og er bekymrede for at udeservering vil medføre en forværrelse af forholdene.
Da det ikke vil være muligt at reservere plads i udeserveringsområdet, vurderer kommunen ikke, at det vil medføre en væsentlig forøgelse i trafikken til og fra virksomheden.
- Man bemærker at ejendommens have grænser op til et udpeget Natura 2000 område og er bekymret for at udeservering vil medføre negativ påvirkning af denne beskyttelsesudpegnings.
Kommunen har vurderet at det nye tiltag ikke vil få en væsentlig anden påvirkning på de udpegede naturområder, da der er tale om flytbare havemøbler og mennesker i en allerede anlagt have.
- Flere naboer mener ikke at Muldiverset i sin nuværende form overholder den tidligere udstedte landzonetilladelse og ønsker at hele virksomheden får ny tilladelse.
Kommunen vurderer at virksomheden etableret i de eksisterende bygninger på baggrund af landzonetilladelse fra 2019, overholder denne tilladelse og dermed ikke kræver ny landzonetilladelse. Kommunen behandler således alene spørgsmålet om lovliggørelse af ændret anvendelse af en del af havearealet til udeservering i forbindelse med virksomheden i denne afgørelse.
- Der er bemærkninger til den øgede støj og lugtgener, som man mener udeserveringen medfører, i form af mennesker, biler og grill udendørs.
Kommunen vurderer ikke at udeserveringen vil kunne medføre så væsentlige gener for naboerne, at det i sig selv kan begrunde et afslag på ansøgningen. Der er tale om udeservering indenfor fastlagte begrænsede tidsrum, hovedsageligt i dagtimerne, uden musik eller anden form for støjende underholdning, hvilket kommunen vurderer vil begrænse og afhjælpe eventuelle nabogener. Hertil stilles vilkår om bibeholdelse og vedligeholdelse af den skærmende beplantning, som ligger i skel mod de nærmeste naboer.
- Det blev bemærket at ansøgningsmaterialet har misvisende eller forkerte matrikelskel og at den indtegnede parkering går ind over skel.
Ansøger har indsendt nyt materiale, som indeholder opdaterede matrikelskel. De fremgår af denne afgørelse.

- Flere naboer bemærker at parkeringsområdet udvides fra 20 til 32 p-pladser og er bekymrede for den forøgelse i besøgsantal dette vil medføre.
Udvidelsen af parkeringsmulighederne skal være med til at sikre, at der ikke parkeres andre steder end på ejendommens matrikel. Da man ikke vil kunne reservere plads i udeserveringsområdet, vurderer kommunen ikke at der vil være en væsentlig forøgelse i besøgstallet.
- I forlængelse af bemærkninger om parkering, bemærker flere naboer, at når der kommer busser med selskaber, parkere de uhensigtsmæssigt, da der ikke er gode forhold på Muldiversets parkering for større køretøjer.
Da det er uhensigtsmæssigt at parkeringen til virksomheden ikke foregår på den tilknyttede parkeringsplads, stilles der vilkår i denne afgørelse om at den eksisterende parkering skal indrettes på en måde, så selskaber der ankommer samlet i større busser eller lignende, også kan parkere på Muldiversets p-plads. Det kan eventuelt løses ved fjernelse af noget af beplantningen ved indkørslen eller lignende, så det er muligt for køretøjer med en større venderadius at benytte sig af parkeringen.
- En nabo bemærker at de har et mindre hestehold, som går på fold op ad matrikelsskellet. I den forbindelse ønsker man det indført i nærværende afgørelse, at Muldiverset og dennes gæster, frasiger sig mulighed for senere at klage over lugtgener herfra.
Kommunen er ikke bekendt med det omtalte hestehold, som umiddelbart kræver en dispensation for at være lovligt etableret i det lokalplanlagte boligområde jævnfør Miljøaktivitetsbekendtgørelsen, samt en landzonetilladelse til ændret anvendelse af arealet. Kommunen er ikke bekendt med at der er ansøgt herom eller at der er givet tilladelse/dispensation. Kommunen kan derfor ikke inddrage dette hensyn i nærværende afgørelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

Spildevand

Den eksisterende spildevandsløsning til restauranten kan håndtere 40 siddepladser. Hvis udeservering medfører en forøgelse i antallet af gæster, vil det kræve en større tank.

Ind- og udkørsel

Såfremt der ændres på ind- og udkørselsforhold til ejendommen, kan det kræve en tilladelse fra kommunens Vejmyndighed. Se mere her: <https://vordingborg.dk/borger/trafik-og-veje/regler-tilladelser-og-ansoegninger>

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@friluftstraadet.dk
- Stavreby Strandvej 24D
- Stavreby Strandvej 30
- Stavreby Strandvej 32
- Stavreby Strandvej 34
- Stavreby Strandvej 34A
- Stavreby Strandvej 46