

13. oktober 2025

Landzonetilladelse til 8 overnatningshytter, Kostervej 35, Nøbølle, 4780 Stege

Vi har den 02. september 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af 8 overnatningshytter på ejendommen Kostervej 35, Nøbølle, 4780 Stege, matr. Nr. 7a, Neble, Stege Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til etablering af 8 overnatningshytter på ejendommen Kostervej 35, Nøbølle, 4780 Stege, matr. Nr. 7a, Neble, Stege Jorder som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Hytterne er tilknyttet som en del af Bryghuset Møns erhverv og må derfor kun stå opført så længe dette erhverv forefindes på ejendommen.
Såfremt at erhvervet ikke længere forefindes på ejendommen, skal hytterne nedlægges.
- Udlejning af hytterne skal foregå i overensstemmelse med Sommerhuslovens bestemmelser angående hotelbegrebet.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **13. oktober 2025 – 10. november 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/l 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

Projektet involverer opførelsen af 8 overnatningshytter til brug af Bryghuset Møns besøgende. Den første hytte vil blive placeret 20 meter fra bryghusets vestlige hjørne og herfra med 6 meters mellemrum og let vinklet. Hytterne har et areal på 30 m².

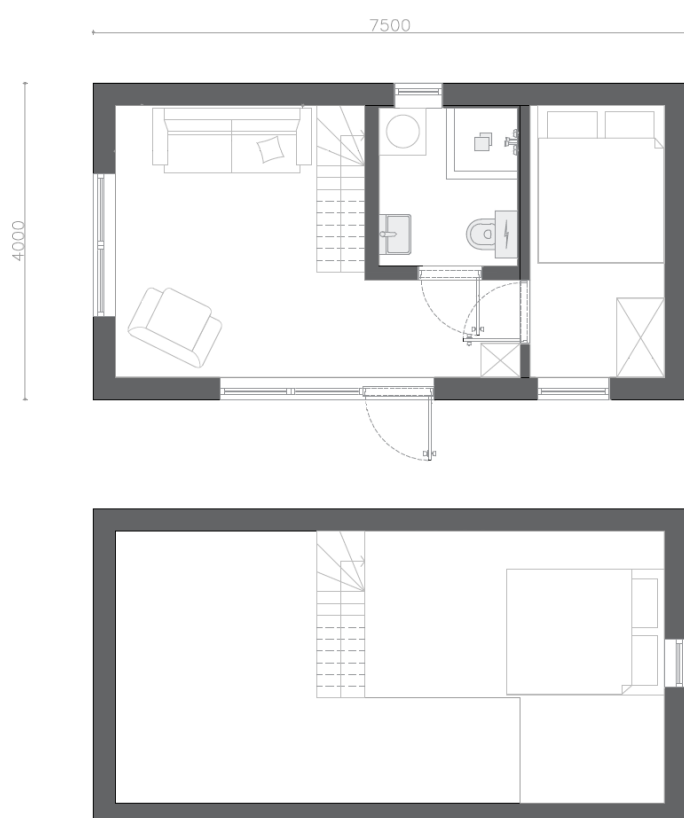
Bryghusets eksisterende lokaler vil blive brugt til reception og lignende faciliteter i forbindelse med udlejningen af hytterne.

Hver hytte har et lille badeværelse, men intet køkken og har en maks. kapacitet på 4 overnattende.

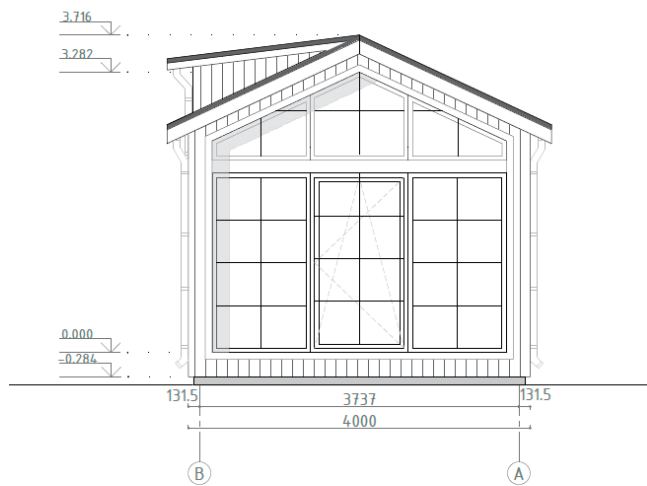
Al kørsel og parkering i forbindelse med udlejning af hytterne, vil foregå på eksisterende veje og arealer på ejendommen.



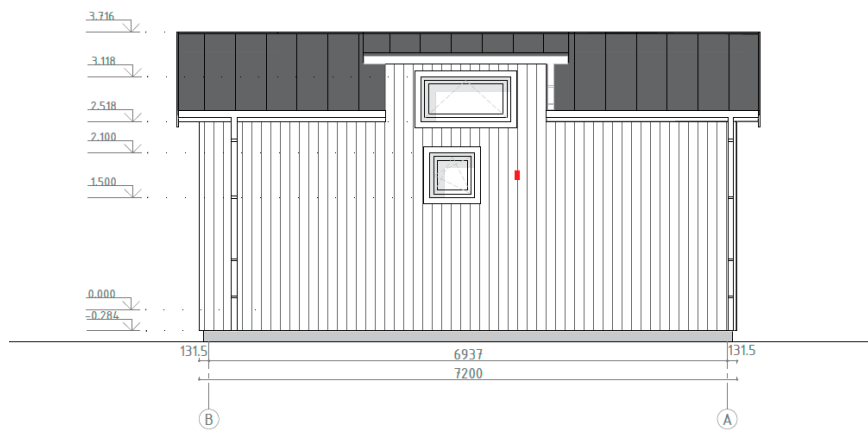
Figur 1. Situationsplan.



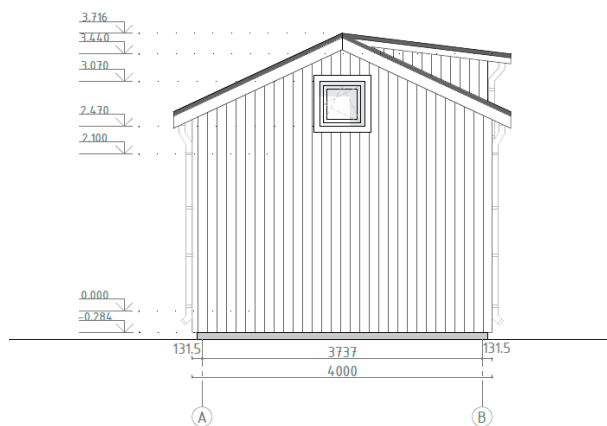
Figur 2. Hytte plantegning.



Figur 3. Facadetegning.



Figur 4. Facadetegning.



Figur 5. Facadetegning.

Redegørelse

Ejendommen, Kostervej 35, Nøbølle, 4780 Stege, matr. Nr. 7a, Nebble, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som landbrugsejendom på en 207.838 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 nye glampingenheder i tilknytning til eller i nærheden af eksisterende erhverv. Der stilles vilkår om indpasning, herunder evt. vilkår om farve og materialevalg, tidsbegrænsning, vilkår om overholdelse af hotelbegrebet, samt vilkår om at enhederne skal fjernes efter brug.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at hytterne etableres som en del af en eksisterende større virksomhed og at hytterne skal bruges som supplement til virksomhedens eksisterende erhverv.

Desuden er der lagt vægt på at servicering og betjening af overnattende foretages i eksisterende bebyggelse som bruges af virksomheden. Derudover er der lagt vægt på at hytterne placeres i forlængelse og tilknytning af eksisterende bygninger, at fremstår som en samlet enhed, derfor vil fremstå som en del af den eksisterende bygningsmasse.

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 nabohearing. 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. 0,65 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

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.

Spildevand

Ejendommen er ved tillæg 2 til spildevandsplanen overgået til at være spildevandskloakeret. Spildevand fra hytterne skal derfor tilsluttes Vordingborg Spildevand A/S spildevandsledning. Der skal ikke meddeles tilslutningstilladelse, da det er almindeligt "husspildevand".

Arbejdet skal dog udføres af autoriseret kloakmester og der skal fremsendes tegning og færdigmelding over det udførte arbejde til Vordingborg Kommune med underskrift fra kloakmester

Afledning af regnvand fra hytternes tage og eventuelle befæstede arealer kræver særskilt tilladelse. Der skal ansøges om tilladelse til dette gennem Byg og Miljø.

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.

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, yordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, yordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftstraadet.dk