

23. februar 2026

Landzonetilladelse til 8 overnatningshytter på ejendommen Rytsebækvej 19, Hjelm, 4780 Stege

Vi har den 04. december 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til etablering af 8 overnatningshytter på ejendommen Rytsebækvej 19, Hjelm, 4780 Stege, matr.nr. 22e, Hjelm By, Damsholte.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse til etablering af 8 overnatningshytter på ejendommen Rytsebækvej 19, Hjelm, 4780 Stege, matr.nr. 22e, Hjelm By, Damsholte som ansøgt.

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

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Der etableres afskærmende beplantning mellem hytterne og Rytsebækvej.
- Hytterne er tilknyttet som en del af kursusvirksomhedens 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 **23. februar 2026 – 23. marts 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.
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/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

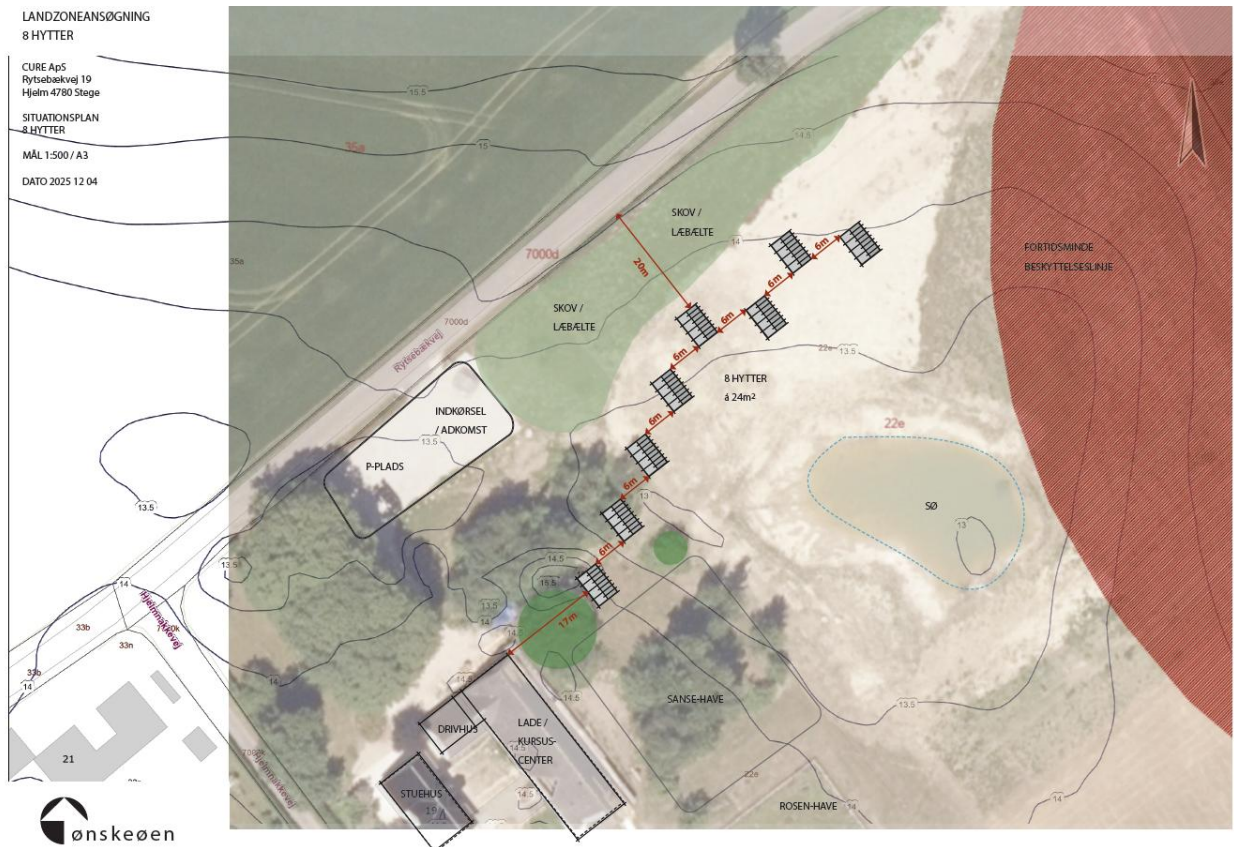
Projektet omhandler etableringen af 8 overnatningshytter i forbindelse med kursusvirksomhed på ejendommen.

Hytterne måler 24 m², nærmeste hytte placeres 17 m fra virksomheden og hytterne placeres med en afstand på 6 m mellem hinanden.

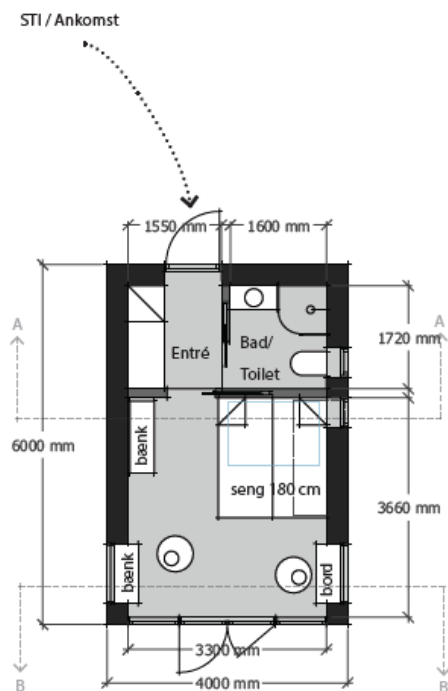
Hytterne udlejes til besøgende/gæster hos kursusvirksomheden og virksomhedens eksisterende faciliteter vil blive brugt i forbindelse med udlejning af hytterne og som fælles spiseareal.

Mellem hytterne og Rytsebækvej er der i gang med at blive plantet et skov-/læbælte, som med tiden vil skærme udsigt til hytterne fra vejen og derved minimere deres indtryk på landskabet.

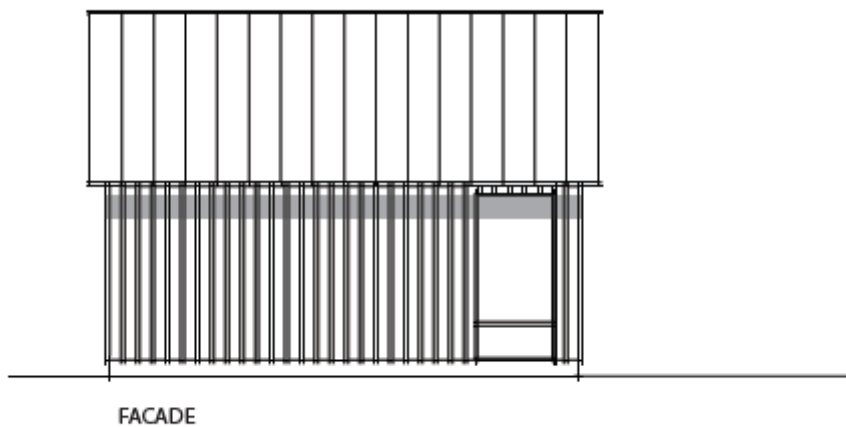
Se vedlagte planer og tegninger på de næste sider for yderligere detaljer.



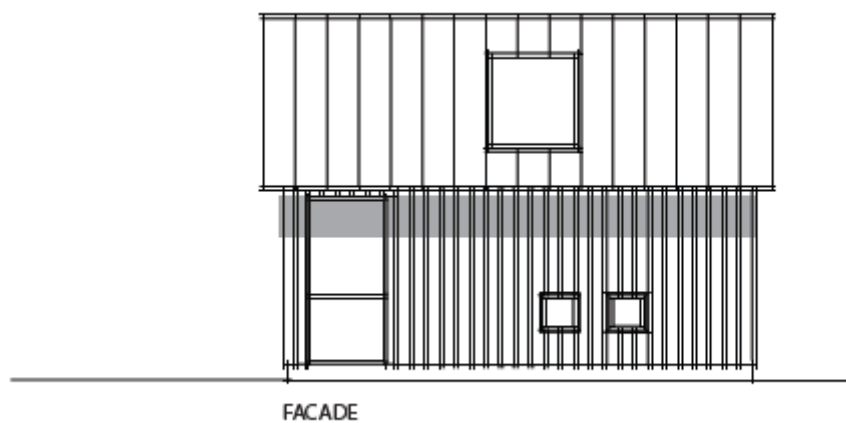
Figur 1. situationsplan.



Figur 2. Plantegning af hytte



Figur 3. Facadetegning.



Figur 4. Facadetegning.



Figur 5. Snittegninger.

Redegørelse

Ejendommen, Rytsebækvej 19, Hjelm, 4780 Stege, matr.nr. 22e, Hjelm By, Damsholte er jævnfør BBR registreret som landbrugsejendom på en 46.836 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 der er tale om overnatningshytter i tilknytning til en allerede etableret kursusvirksomhed.

Desuden er der lagt vægt på at der tages højde for hytterne indpasning i landskabet, bl.a. ved at etablere læbeplantering mellem hytterne og Rytsebækvej og derved formindske deres påvirkning på det landskabelige udtryk. Der er desuden også taget højde for hytternes størrelse af samme hensyn.

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. 1,6 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

Byggearbejdet må desuden ikke påbegyndes før der er givet byggetilladelse. Hvis du allerede har indsendt ansøgning via www.bygogmiljo.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

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.

I tilfælde af at der konstateres dræn indenfor projektområdet. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste

installationer ovenpå drænet.

Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn, skal disse reetableres.

Hvis du ønsker at flytte dræn eller vil ændre drænets størrelse skal dette godkendes af kommunen.

Spildevand

Gældende regler for håndtering af spildevand skal overholdes.

Ejendommen skal være anlagt med et spildevandsanlæg der kan håndtere mængden af spildevand og der skal foreligge en gyldig spildevandstilladelse.

Naturbeskyttelse

På matr.nr. 22e, Hjelm By, Damsholte befinder der sig en sø der er blevet etableret mellem 2023-2024. Hvis denne sø har udviklet et naturligt plante- og dyreliv, kan den i kraft af sin størrelse være beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

Hvis dette er tilfældet, må etableringen af hytterne ikke ændre i tilstanden af søen.

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