VORDINGBORG KOMMUNE

Plan og Klima

Sagsnr.: 26-013938
Dok.nr.: 26-013938-7

Sagsbehandler
Laurits Adam Monty
55 36 24 25
laamo@vordingborg.dk

12. november 2026

Bodshøjvej 11, Udby, 4780 Stege – Landzonetilladelse til opstilling af offentligt tilgængeligt fælleshus med dertilhørende faciliteter

Vi har den 17. september 2026 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opstilling af offentligt tilgængeligt fælleshus med dertilhørende faciliteter på ejendommen Bodshøjvej 11, Udby, 4780 Stege, matr. nr. 4b, Udby, Stege Jorder.

Afgørelse
Der meddeles hermed landzonetilladelse til opstilling af offentligt tilgængeligt fælleshus med dertilhørende faciliteter på ejendommen Bodshøjvej 11, Udby, 4780 Stege, matr. nr. 4b, Udby, Stege Jorder som ansøgt.

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

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den 12. november 2026 til den 10. december 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.

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
Udby Landsbylaug (UL) søger om landzonetilladelse til at opføre pavillonen "Udestuen" doneret af Realdania, på Naturstyrelsens (NST) grund, matr.nr. 4b Udby, Stege Jorder i Vordingborg Kommune. Der søges desuden om tilladelse til at opføre et multtoilet samt tilladelse til etablering af en parkeringsplads til 5 biler - begge krav fra NST.

Bygningen er udført primært i træ med tag i fibercementplader eller tagpap. Facader beklædes med transparente og translucente paneler (både faste og bevægelige).
• Bærende konstruktioner udføres i konstruktionstømmer iht. ingeniør.
• Tag udføres i fibercementplader med sinusprofil eller tagpap. Taghældning: 20 grader.
• Tagrende af træ ilagt alu-kappe med regnvandskæde.
• Udvendige overflader beklædes med translucent kanalplast, klar, UV bestandig akryl eller hærdet glas.
• Metalinddækninger leder vand væk fra facadepartier.
• Indvendige overflader udføres i træ.
• Beslag og stabiliserende trækstænger i aluminium eller stål.
• Fundering: skruepæle i stål, som sikrer tryk og træk.

"Udestuen" er en træpavillon på 38 m², uden el-, vand-, lys- og varmeinstallationer og maks. 4,6 meter højt. Placeringen indebærer ingen fældning af træer, ingen terrænændringer og bygningen opføres i afdæmpede naturmaterialer. Der er tidligere givet landzone- og byggetilladelse til opførelse af pavillonen på vandværks-grunden (Udbygade 18), men der blev ikke gjort brug af tilladelsen.

Formålet med "Udestuen" er at fremme det lokale fællesskab, biodiversitet og naturforståelse ved at skabe et samlingssted i naturen til aktiviteter og naturformidling. Pavillonen vil være ikke-kommerciel og den vil være tilgængelig for offentligheden igennem NST's bookingportal.
Den valgte placering ligger på et åbent græsareal mellem Udby og Udbyskoven. Området er omfattet af fredskovspligt, og der er fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) givet dispensation fra Skovlovens § 11, stk. 1 efter Skovlovens §38 til såvel "Udestuen" som multtoilet.

SGAV har stillet følgende vilkår i deres dispensation efter skovloven:

- Projektet skal gennemføres som ansøgt den 28. oktober 2025.
- Fællesskabshusets areal og højde må ikke overstige det ansøgte.
- Fællesskabshuset må kun benyttes til formål, der har til hensigt at tilgodese børn og unges friluftsliv og friluftslivet generelt.
- Fællesskabshuset skal være offentligt tilgængeligt.

- Hvis anvendelsen af fællesskabshuset ophører, skal det fjernes, og arealet skal reetableres til skov eller natur i overensstemmelse med skovlovens §§ 8-10.

Derudover har NST givet tilladelse til opstilling af huset på deres grund med følgende vilkår:

- Om muligt skal fælleshuset i sit udtryk tilnærmes NST småhusprogram, herunder:
    - Tag i tagpap
    - Yderbeklædning males sort
- UL skal indhente alle resterende tilladelser.
- NST skal tilsendes alle tilladelser inden byggeriet går i gang.
- Huset skal være tilgængeligt for alle skovens brugere.
- Huset skal oprettes i styrelsens bookingportal – udinaturen.dk (NST hjælper med det)
- I forbindelse med at fælleshuset opføres, skal der ligeledes etableres:
    - Multtoilet
    - Parkeringsplads til minimum 5 biler
- UL har det fulde ansvar for afholdelse af alle udgifter til anlæg, drift og vedligehold af ovenstående (fælleshus, multtoilet og parkeringsplads).
- Hvis faciliteterne ikke længere er i brug, er UL forpligtet til at reetablere arealet.
- Hvis NST konstaterer manglende vedligehold kan det medføre opsigelse af nærværende aftale.

Til grund for NST's tilladelse er også lagt at tilladelsen gives som pilotprojekt og derfor skal evalueres senest med udgangen af 2036.

UL vil udarbejde regler for på hvilke tidspunkter huset kan benyttes samt regler for brug af huset. De vil derudover informere naboer om hvem der skal kontaktes i forbindelse med støj.

Redegørelse
Ejendommen, Bodshøjvej 11, Udby, 4780 Stege, matr.nr. 4b, Udby, Stege Jorder er jævnfør BBR registreret som stuehus til landbrugsejendom på en 941.533 m^2 stor grund, der er beliggende i landzone, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som økologisk forbindelse og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Ejendommen er udlagt som fredskov.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt ikke tilladelse til nye fritstående bygninger. Derudover bør landzoneadministrationen være særlig restriktiv i landzone lige udenfor landsbyer, for at opretholde en tydelig grænse mellem by og land.

Vi vurderer dog i dette tilfælde at det ansøgte kan tillades, da bygningen skal fungere som et fælleshus for landsbyens borgere og dermed styrke fællesskabet i landsbyen og er tilgængelig for den øvrige offentlighed. Samtidig er Stege Skovene, som fælleshuset placeres i udkanten af, udlagt som bynær skov, hvor de rekreative værdier vægtes højt. I Stege Skovene findes bl.a. rideruter, shelterpladser, discgolf og andre rekreative aktiviteter og det vurderes derfor at det ansøgte kan være med til at styrke skovenes rekreative værdier yderligere.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at fælleshuset vil være offentligt tilgængeligt og at det udelukkende skal bruges til aktiviteter der har til hensigt at tilgodese børn og unges friluftsliv samt friluftslivet generelt. Den bynære placering i tilknytning til en statsejet skov med rekreative

aktiviteter er dermed hensigtsmæssig for at muliggøre denne aktivitet. Derudover lægges der også vægt på at SGAV har udstedt en dispensation fra skovloven og at NST betragter projektet som et pilotprojekt og det derfor skal evalueres af NST senest i 2036. Der lægges også vægt på at UL vil være ansvarlige for drift og for at fælleshuset bruges til det beskrevne formål samt at de har udarbejdet et regelsæt for brugen af huset, der er godkendt af kommunen (se bilag). Til sidst lægges der vægt på at bygningen opføres i træ, og dermed med sit naturlige udtryk indpasses i omgivelserne.

Der gives normalt tilladelse til etablering af parkeringspladser, der har til formål at fremme offentlighedens adgangsmuligheder til kysten, fortidsminder, seværdigheder eller naturområder.

Der gives normalt tilladelse at opføre multtoiletter til primitiv overnatning på arealer med offentlig adgang. Der er i dette projekt ikke tale om overnatning, men det vurderes at etablering af multtoilet er hensigtsmæssigt, da der vil være øget aktivitet på ejendommen og fælleshuset etableres uden nogen form for installationer.

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, idét 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. Hvis du under etablering af skruefundamenter beskadiger dræn skal disse reetableres.

Hvis der udledes tag- og overfladevand til dræn, vandløb eller lign. kan der i forbindelse med spildevandstilladelsen blive sat krav om forsinkelse.

Vandløb
Placeringen af multtoilettet er ca. 18 meter fra det private vandløb "T.T. Stege Bugt". Terrænet hælder meget let fra multtoilettets placering mod vandløbet gennem et bevokset areal. Da multtoilettet er uden vandforsyning, er der derfor ikke en risiko for overfladeafstrømning fra multtoilet til vandløbet. Det må forventes, at toilettet vedligeholdes, så der ikke sker lækage.

Spildevand – Ukloakeret i det åbne land
Der skal søges om spildevandstilladelse til multtoilettet, ved at sende en mail til spildevand@vordingborg.dk.

Ansøgningen skal indeholde oplysninger om placering, et estimat af toiletbesøg pr år, afstand fra terræn til højeste grundvandsstand og jordtypen.

Især afstanden til grundvand kan være et problem, da grundvandet generelt står højt i området. Det er muligt at lave et toilet med en samletank, men prisen er væsentlig højere end multtoilettet.

Der skal søges om tilladelse til håndtering af tagvandet fra fælleshuset.

Vej
Der skal søges om den nye vejadgang. Ansøgningsblanketten ligger på kommunens hjemmeside.

Støj
Eventuelle klager over støj fra udestuen bedes rettet til Politiet, som kan gribe ind efter Ordensbekendtgørelsen.
Ordensreglementet for udestuen kan med fordel forbyde musikanlæg med større musikeffekt end en almindelig transistorradio.

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

Laurits Adam Monty
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ejere og beboere på:
  Udbygade 37, 43, 47, 49, 51, 53, 55
  Udbyvej 48
  Bodshøjvej 7
  Brandstrupvej 67
  Borremosen 6
  Bodshøjvej 11
- 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

Retningslinjer for Udby Fælleshus (udarbejdet af Udby Landsbylaug)

1. Formål og Ånd

Udby fælleshus er et uformelt og åbent samlingspunkt for beboerne i Udby og omegn, opført i samarbejde med Udby landsbylaug og Realdania og placeret på Naturstyrelsens areal. Stedet er skabt for at styrke det lokale fællesskab, fremme friluftslivet og give plads til fælles aktiviteter. Vi forventer, at alle brugere udviser gensidig respekt, hensyn over for naboer og passer godt på både bygningen og den omkringliggende natur.

2. Respekt for Natur og Omgivelser

Da Fælleshuset ligger på Naturstyrelsens areal, gælder følgende særlige forhold:

● **Pas på naturen:** Træer, buske, beplantning og dyreliv må ikke beskadiges.

● **Sporløs færd:** Der er ingen skraldespande ved eller i fælleshuset. Alt affald skal tages med hjem efter brug.

● **Brug af ild:** Åben ild må kun forekomme på den anviste bålplads og skal altid overholde afbrændingsforbud - gældende afbrændingsforbud findes på Vordingborg Kommunes hjemmeside. Brænde må ikke sankes i skoven. Medbring derfor selv brænde til bålet.

● **Hunde:** Skal holdes i snor

● **Rygning og e-cigaretter:** Fælleshuset er røgfrit. Rygning og damp må kun ske udendørs, og cigaretskodder skal tages med hjem i egen affaldspose (pga. brandfare i naturen).

3. Ro, Musik og Naboforhold

Fælleshuset ligger tæt på natur og beboelse, og vi ønsker et godt og trygt forhold til alle naboer:

● **Almindelig musik:** Mindre anlæg og almindelig baggrundsmusik er tilladt (live akustisk musik). Alt andet kræver tilladelse fra Naturstyrelsen - og i nogle tilfælde også tilladelse fra Vordingborg Kommune.

● **Nattero:** Det er ikke tilladt at overnatte i Fælleshuset, ej heller i telt eller lignende på pladsen. Der skal være ro udendørs, og musikken skal slukkes og pladsen forlades senest **kl. 22.00** alle ugens dage.

● Henvendelser og støjklager:

○ Vi opfordrer altid til direkte og dialogbaseret kontakt ved nabogener.

○ Spørgsmål, klager eller henvendelser vedrørende drift og brug kan rettes til landsbylaugets kontaktpersoner: ■ **Mette Crone:** [Telefonnummer]

■ **Anders Gerner:** [Telefonnummer]

○ Hvis dialog med brugerne eller landsbylaugets kontaktpersoner ikke afhjælper støj fra fælleshuset, kan politiet - der kan gribe ind efter Ordensbekendtgørelsen - ringes op.

4. Adgang og Parkering

● **Booking:** Udestuen kan benyttes af alle, der booker og modtager adgangskode via udbylauget.dk eller book.naturstyrelsen.dk

● **Formål med booking:** Fælleshuset må ikke fremlejes eller benyttes til private kommercielle formål.

● **Parkering:** Parkering skal altid ske på de anviste parkeringspladser, så adgangsveje for redningskøretøjer og Naturstyrelsens arbejdsmaskiner aldrig blokeres.

5. Rengøring, Vedligeholdelse og Ansvar

● **Ansvar og rengøring:** Den person, der booker Fælleshuset, har ansvaret for at lukke vinduer, låse døren samt sørge for grundig oprydning og rengøring umiddelbart efter brug. Mangelfuld oprydning og rengøring faktureres den person, der booker.
● **Skader:** Eventuelle skader på bygningen, inventaret eller anlægget skal straks meldes til Mette Crone telefonnummer eller Anders Gerner telefonnummer. Skader faktureres den person, der booker.

Version 1.0 d. 2026-11-10



Situationsplan



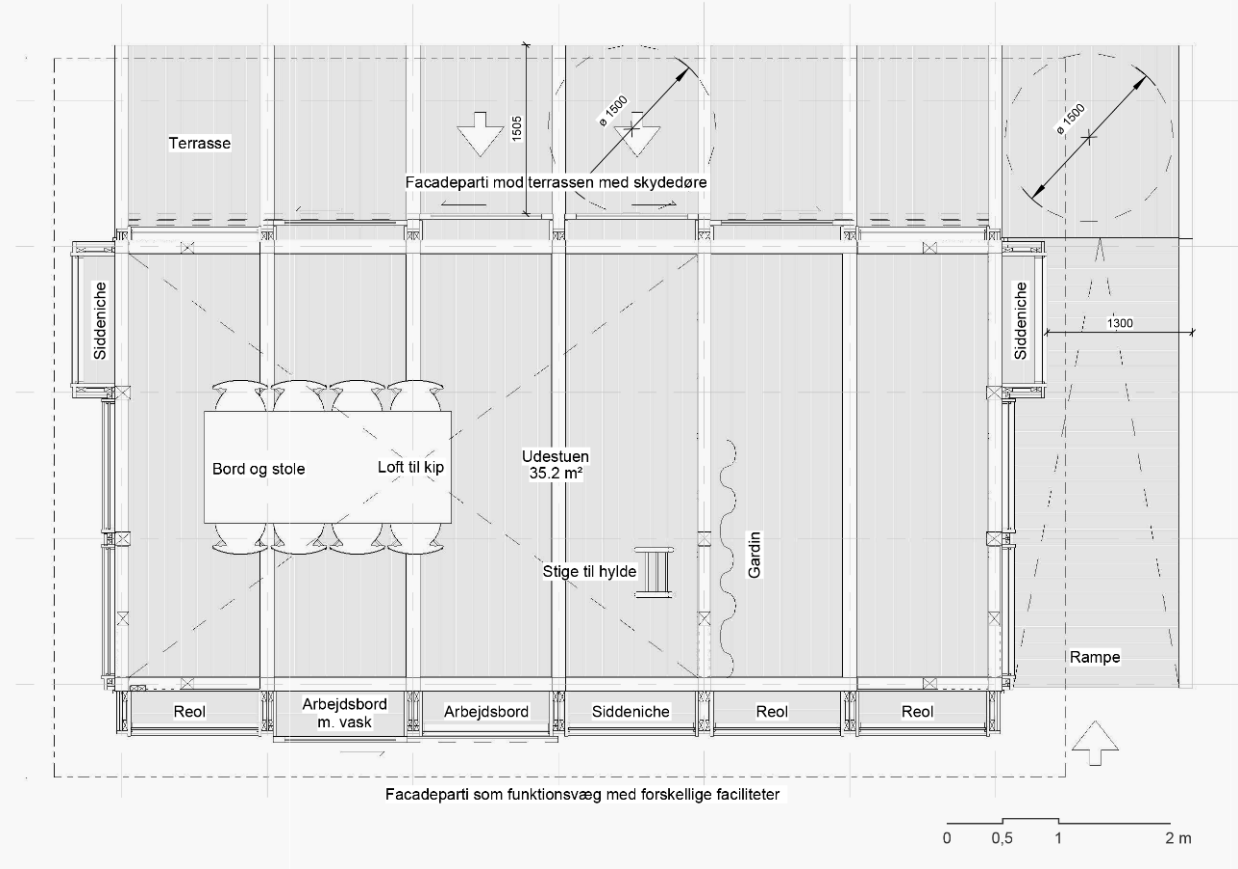


> Ydre fremtræden, overdækket terrasse og gavl

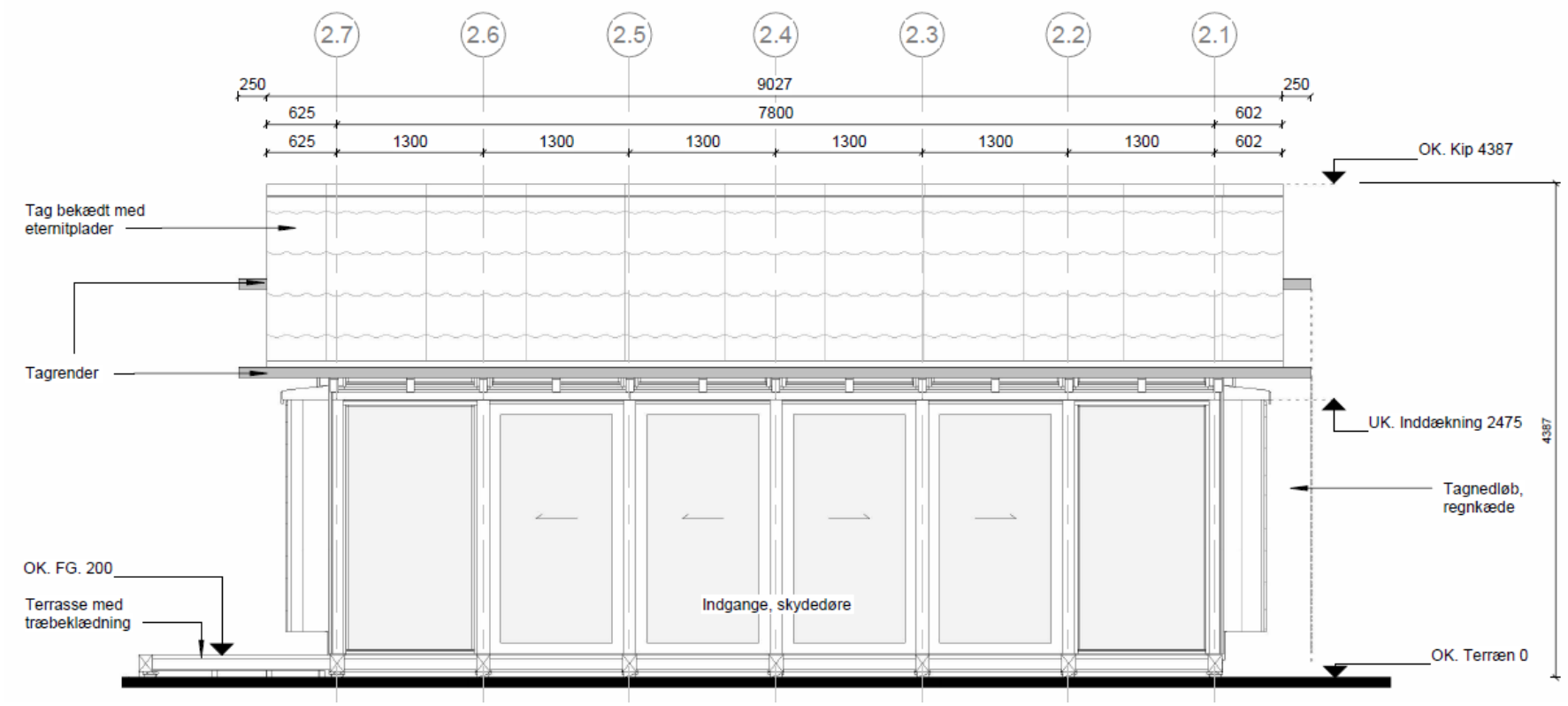




> Ydre fremtræden, funktionsvæg og indvendigt



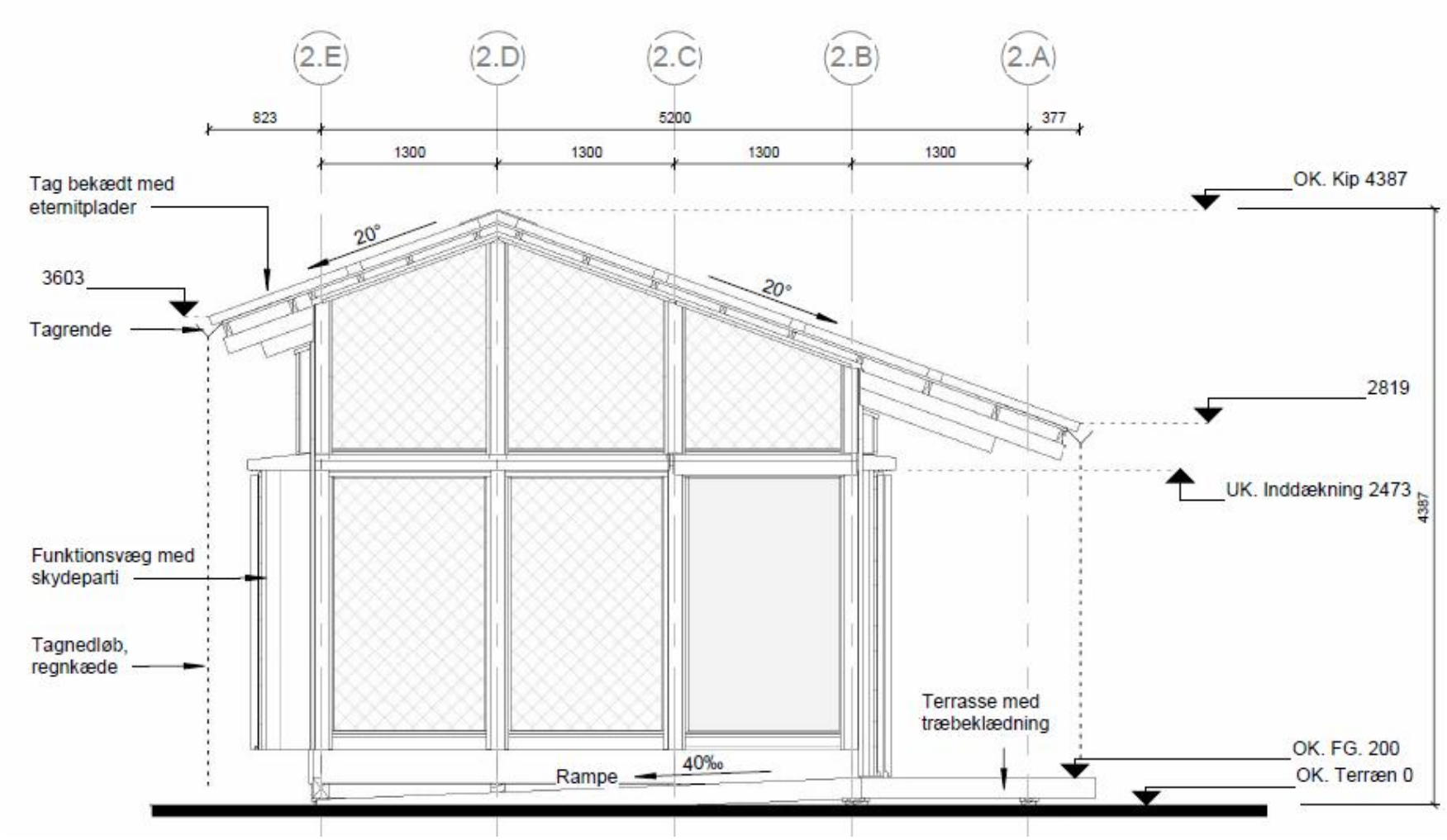
Plantegning



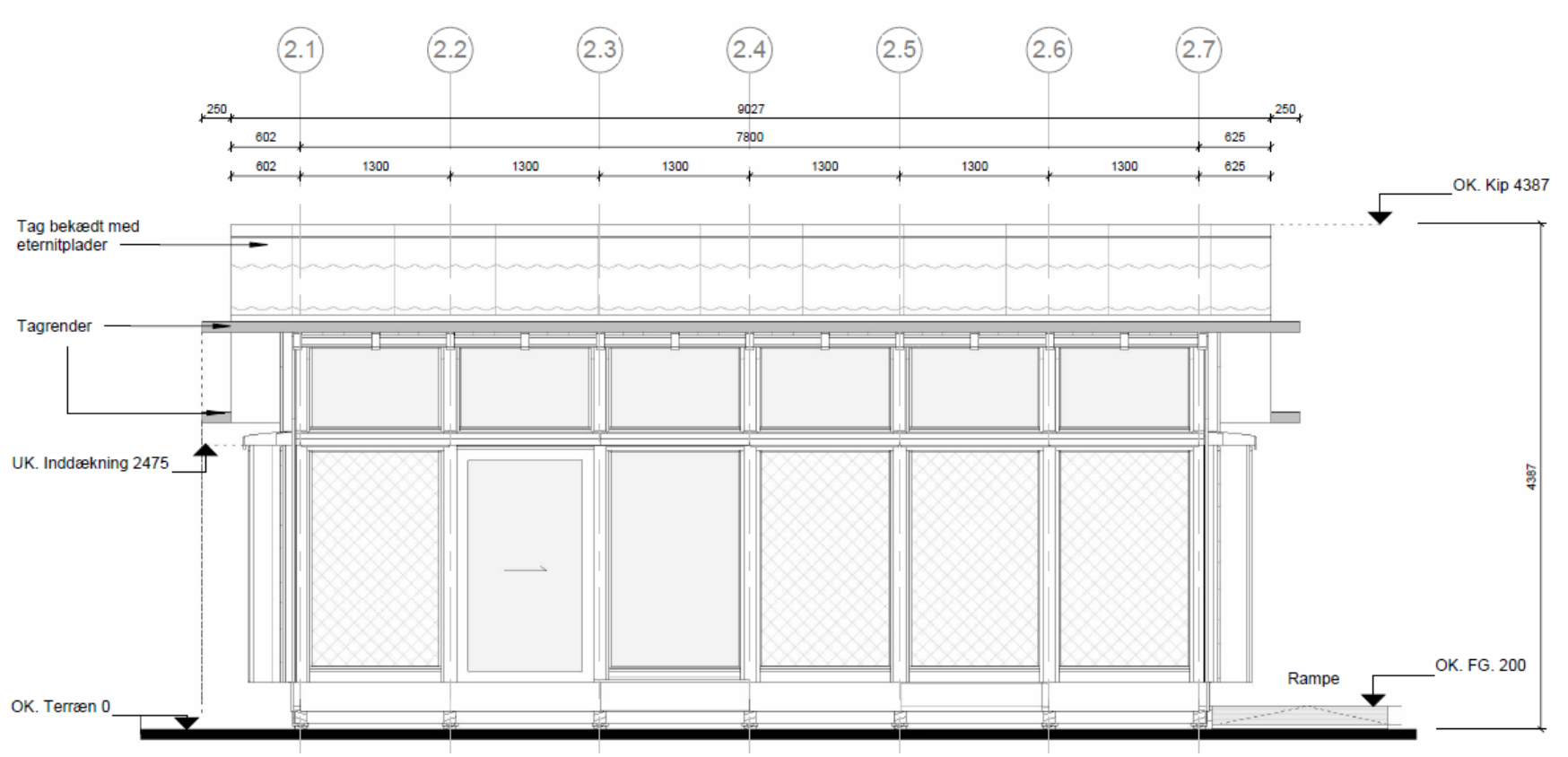
Facadetegning

Vordingborg Kommune
Lindevej 45
4720 Præstø

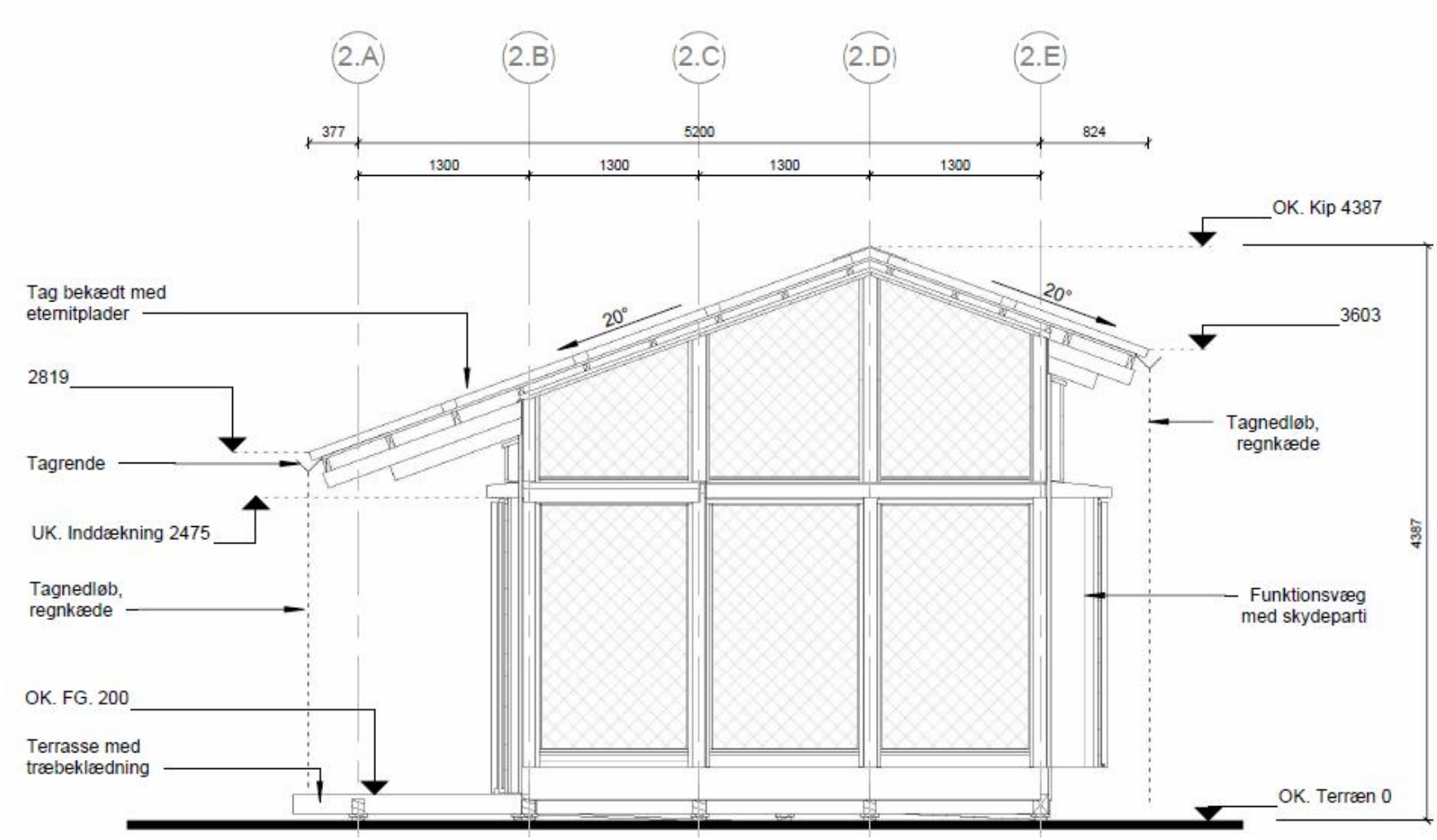
55 36 36 36
post@vordingborg.dk
www.vordingborg.dk



Facadetegning



Facadetegning



Facadetegning