



GULDBORGSUND

LE34 Køge
Stensbjergvej 11, 1.sal
4600 Køge

Landinspektør Lars Bakholm Pedersen
lbp@le34.dk
Din sag: 2100812

LANDZONETILLADELSE

22. JULI 2021

Ejendommen

Matr.nr. 6d, 5æ Karleby By, Godsted, og 5z Ø. Ulslev By, Ø. Ulslev, beliggende Karlebyvej 31, Brydebjergvej 16 og Karlebyvej 26B, 4894 Øster Ulslev.

Ejendommen er uden landbrugspligt og noteret i matriklen, Geodatastyrelsen, som en samlet ejendom på 9985 m².

Ansøgningens omfang

I forbindelse med udstykning og salg af et bygnings sæt til helårsbeboelse er der på vegne af ejeren Skårupgård Kvæg ApS ansøgt om landzonetilladelse, idet ejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommens lodder er på kortet vist med blå markering:

GULDBORGSUND
KOMMUNE

CENTER FOR TEKNIK & MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING F.
WWW.GULDBORGSUND.DK

SAGSNR. 21/19757
SAGSNR. 20210851
SAGSBEHANDLER: JRGHA
DIR +45 5473 2095
EMAIL:
TEKNIK@GULDBORGSUND.DK

CVR NR. 29 18 85 99

TELEFONTIDER:
MAN-ONS KL. 9.00-15.00
TORS KL. 9.00-17.00
FRE KL. 9.00-12.00



Der er ansøgt om udstykning af det særskilt beliggende matr.nr. 6d med bygnings-sættet Karlebyvej 31 fra en gammel gård med bl.a. et stuehus fra den samlede ejendom matr.nr. 6d, 5æ Karleby By, Godsted, og 5z Ø. Ulslev By, Ø. Ulslev, (uden landbrugspligt) således:

- 1) Matr.nr. 6d Karleby By, Godsted, beliggende Karlebyvej 31, frastykkes med et grundareal på 6883 m² (efter skelberigtigelser) til salg som helårsbeboelse med have og de eksisterende bygninger.
- 2) Matr.nr. 5æ Karleby By, Godsted, beliggende Brydebjergvej 16, grundareal 2847 m², med et enfamiliehus og et udhus, og matr.nr. 5z Ø. Ulslev By, Ø. Ulslev, beliggende Karlebyvej 26B, grundareal 1228 m², med en bygning til maskinhus/garage, beholdes som restejendommen med en beboelse og tilhørende udhuse mv. Restejendommens samlede grundareal bliver 4075 m².

Afgørelse

På det foreliggende grundlag meddeler Guldborgsund Kommune hermed landzone-tilladelse til det ansøgte.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Det vil sige tidligst 4 uger efter afgørelsens annoncering, og herefter kun såfremt berettiget påklage ikke er fremkommet, idet klagemyndigheden vil kunne omgøre/ophæve tilladelsen.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år, efter at den er meddelt.

Vilkår

Tilladelse er givet på betingelse af de ansøgte vilkår, at matr.nr. 6d, Karlebyvej 31, udstykkes til helårsbeboelse, og at restejendommen matr.nr. 5æ og 5z, Brydebjergvej 16, bevares som en beboelsesejendom med tilhørende udhuse, herunder maskinhus/garage på Karlebyvej 26B.

Vedrørende matr.nr. 5z, Karlebyvej 26B, med maskinhuset/garagen, der hidtil har hørt til Karlebyvej 31, skal det oplyses i tilknytning til vilkårene, at matr.nr. 5z ikke på et senere tidspunkt kan forventes udstykket som en særskilt ejendom til eksempelvis bolig eller erhverv. Særskilt bemærkes, at matr.nr. 5z ligger uden for kommuneplannens landsbyrammer – se under Planmæssige forhold.

Begrundelse

Ved afgørelsen har Guldborgsund Kommune lagt vægt på, at der ved udstykningen ikke sker nogen fysiske ændringer, da der alene udstykkes bestående forhold – se også under lovgrundlag.

Det er således vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke det omkringliggende landskab væsentligt.

Lovgrundlag

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, som bl.a. fastsætter:

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Stk. 4 og 5. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Der gives normalt tilladelse til udstykning af flere eksisterende boliger på ejendomme, der ikke er landbrugsejendomme, medmindre der er miljømæssige forhold eller bebyggelsesregulerende bestemmelser mm, der taler imod, jf 3.1.3 i Guldborgsund Kommunes Praksis i landzoneadministration i Guldborgsund Kommune.

Planmæssige forhold

Sagen er behandlet i henhold til kommuneplanen.

Ejendommen er beliggende i det åbne land uden for kommuneplanens rammer. Særskilt bemærkes, at matr.nr. 5z, Karlebyvej 26B, er tilgrænsende landsbyen Øster Ulslev, men uden for landsbyrammerne NYST BE6 for Øster Ulslev.

Kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Kommunen har i det pågældende tilfælde skønnet, at en nabohøring ikke er relevant. Der er derfor ikke gennemført nabohøring.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke udpegningsgrundlaget for de fjernere liggende Natura 2000-områder væsentligt. Det vil heller ikke ødelægge eller beskadige plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, jf. Bek. nr. 408/2007.

Læs nærmere på <http://www.naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/natura2000>

Vær opmærksom på

Hvis du i forbindelse med byggearbejdet mv. støder på visse vildtlevende dyr, må du i henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen § 2, Bekendtgørelse nr. 1782 af 16/12/2015. ikke slå dem ihjel, indfange eller indsamle dem, uanset hvilken metode, der anvendes. Vildtkonsulenten i Naturstyrelsen, Storstrøm, kan kontaktes.

Hvis du skal foretage jordarbejder, kan der være en risiko for, at fortidsminder ødelægges.

Jf. museumslovens § 25 kan du forud for igangsættelsen af arbejdet anmode Museum Lolland-Falster om at foretage en vurdering af risikoen for, at arbejdet vil true fortidsminder, og om det er en god ide at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Hvis du under arbejdet støder på et fortidsminde (f.eks. pletter eller områder med mørkt jord, stensamlinger, oldsager, knogler o.l.) skal du straks stoppet arbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet (jf. museumslovens § 27).

Fortidsmindet skal herefter anmeldes til Museum Lolland-Falster. Efterfølgende beslutter Slots- og Kulturarvsstyrelsen, om arbejdet kan forsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

Henvendelser og anmeldelser skal foretages til Museum Lolland-Falster, Frisegade 40, 4800 Nykøbing F. 54 84 44 00, post@museumlollandfalster.dk

Du kan læse mere i "Vejledning om gennemførelse af arkæologiske undersøgelser" på Slots- og Kulturarvsstyrelsens hjemmeside;

<http://slks.dk/fortidsminder-diger/arkaeologi-paa-land/museernes-arkaeologiske-arbejde/vejledning-om-arkaeologiske-undersoegelser/>

Orientering og offentliggørelse

Offentliggørelse af afgørelsen vil ske på kommunens hjemmeside, tirsdag den 27. juli 2021.

Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 24. august 2021.

Klagevejledning fremgår af side 5.

Med venlig hilsen

Jørgen Hansen
Landzonekonsulent

Kopi tilsendt:

Danmarks Naturfredningsforening: dnguldborgsund-sager@dn.dk

Museum Lolland-Falster: post@museumlollandfalster.dk

Byggeinformation: mxf@byggeinformation.dk

KLAGEVEJLEDNING – PLANLOVEN

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Hvem kan klage

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Klagefristen begynder

Hvis afgørelsen er sendt til dig begynder fristen at løbe fra det tidspunkt afgørelsen er kommet frem til dig. Beregningen afhænger af, om du har fået afgørelsen med digital eller fysisk post: Har du fået afgørelsen med fysisk post - almindelig post: Det vil som udgangspunkt blive lagt til grund, at afgørelsen er kommet frem til dig 6 hverdage efter datoen på afgørelsen.

Har du fået afgørelsen med fysisk post - Quickpost (der står Q på kuerten): Det vil som udgangspunkt blive lagt til grund, at afgørelsen er kommet frem til dig 2 hverdage efter datoen på afgørelsen.

Har du fået afgørelsen med digital post (e-mail, e-Boks, borger.dk): Det vil som udgangspunkt blive lagt til grund, at afgørelsen er kommet frem til dig den dag, hvor afgørelsen er tilgængelig i postløsningen.

Klagefristen udløber

Klagefristen udløber klokken 23:59 det døgn, hvor fristen udløber. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag forlænges klagefristen dog til den følgende hverdag.

Virkning af at der klages

En klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. En tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb, og derefter kun såfremt afgørelsen ikke omgøres ved påklage.

Hvordan klager man

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af naevneneshus.dk eller på borger.dk

eller virk.dk. Søg efter "klageportal". Du logger på klageportalen med Nem-ID.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Guldborgsund Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om dette. Klagen er indgivet, når den er registreret korrekt i Klageportalen og du har betalt klagegebyret.

Klager uden om Klageportalen bliver afvist. I særlige tilfælde kan der dog søges om at blive fritaget for at bruge Klageportalen. Kontakt Guldborgsund Kommune, Center for Teknik & Miljø, hvis du ønsker at søge om fritagelse. Husk at søge i meget god tid, så ansøgningen kan nå at blive behandlet inden klagefristen udløber.

Gebyr

Når du klager skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler i forbindelse med oprettelsen af klagen i Klageportalen. For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus- <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>

Eventuel domstolsprøvelse

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentlig bekendtgjort regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

Vi indsamler de oplysninger om dig som vi har brug for i behandlingen af denne sag. Registrering, behandling og sletning af dine oplysninger sker i overensstemmelse med Persondataforordningen.

Har du spørgsmål til ovennævnte, kan du kontakte Guldborgsund Kommunes databeskyttelsesrådgiver (DPO):

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab

Langelinie Allé 35

2100 København Ø

Telefon: 72 27 30 02

Sikker beskedfunktion: <https://dpo.bechbruun.com/guldborgsund>.