



Thomas Christiansen-Stefoni  
Langelandsvej 40, st.  
2000 Frederiksberg

Thomas.stefoni@gmail.com

## LANDZONETILLADELSE

5. NOVEMBER 2021

### Ejendommen

Matr.nr. 9h Sdr. Kirkeby By, Sdr. Kirkeby, beliggende Grønsundsvej 203, Sønder Kirkeby, 4800 Nykøbing F.

Ejendommen er en beboelsesejendom, beliggende i landzone.

Grundarealet ifølge matriklen, Geodatastyrelsen, er 1713 m<sup>2</sup>.

Ejer ifølge tingbogen: Thomas Christiansen-Stefoni.

### Ansøgningens omfang

Du ansøger d. 18. maj 2021 over landzoneportalen om landzonetilladelse til udstykning af ovennævnte ejendom Grønsundsvej 203, idet ejendommen er beliggende i landzone.

Landzoneansøgningen er vedlagt et luftfotokort med indtegnet forslag til udstykning, udarbejdet af LE34 d. 11/5 2021.

Du anfører i ansøgningen:

- Udstykningens størrelse: ca. 775 m<sup>2</sup>
- Nuværende anvendelse: Privatbolig
- Fremtidig anvendelse for den oprindelige ejendom: Salg eller udlejning
- Fremtidig anvendelse for den nye ejendom: Salg eller udlejning
- Formål med udstykningen: Salg eller udlejning

Der anføres ikke den egentlige, fremtidige anvendelse for hverken den oprindelige ejendom eller for den nye ejendom, ligesom det egentlige formål med udstykningen ikke beskrives – ud over Salg eller udlejning.

Af din mail samme dag d. 18. maj 2021 til Teknik & Miljø Sekretariatet anfører du dog som emne: "Udstykning af parcelhusgrund på Grønsundsvej 203"

GULDBORGSUND  
KOMMUNE

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

SAGSNR.  
SAGSNR. 20211285  
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

Din ansøgning vil herefter blive behandlet efter følgende kriterier:

- Fremtidig anvendelse for den oprindelige ejendom: Fortsat enfamilieshus
- Fremtidig anvendelse for den nye ejendom: Nyt enfamilieshus
- Formål med udstykningen: Opførelse af en ny bolig i landzone

*Ejendommen og den udstykkede grund er vist på kortet:*



### **Afgørelse**

På det foreliggende grundlag meddeler Guldborgsund Kommune hermed landzonetilladelse til det ansøgte, hvorved:

- Der udstykkes en ubebygget grund på ca. 775 m<sup>2</sup> fra Grønsundsvej 203 med henblik på opførelse af en ny helårsbeboelse på grunden.
- Restejendommen med bestående enfamilieshus og med et grundareal på herefter ca. 938 m<sup>2</sup>, Grønsundsvej 203, opretholdes uændret som helårsbeboelse.

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**

Tilladelsen er givet på betingelse af, at den nye bebyggelse tilpasses bygningskulturen i landsbyen Sønder Kirkeby med hensyn til udformning, materialevalg m.m.

Tilladelsen er endvidere givet på betingelse af, at der særskilt indhentes de fornødne forsyningsstilladelser til vand, afløb mv samt tilladelse fra vejmyndigheden for kommunevejen Grønsundsvej til etablering af en ny overkørsel for den udstykkede ejendom.

## Begrundelse

Det fremgår af kommunens vejledende retningslinier i "Praksis i landzoneadministration i Guldborgsund Kommune" vedrørende udstykning, afsnit 3.1.1:

### *Boliger*

#### 3.1.1

*Der meddeles normalt ikke tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny selvstændig bebyggelse, medmindre det sker som huludfyldning jfr. 4.1.4. eller omkring afgrænsede landsbyer jf. Planlovens § 5u stk. 1.*

Det fremgår af retningslinierne vedrørende huludfyldning, afsnit 4.1.4:

### *Huludfyldninger*

#### 4.1.4

*Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af enkelte helårsboliger i landsbyer, hvis der er tale om huludfyldninger i egentlige, afgrænsede landsbyer, vist i kommuneplanen. Det er herved forudsat, at der ikke opstår miljøkonflikter, at byggeriet ikke strider mod bevaringshensyn, hensynet til Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier, fredninger eller andre landskabelige hensyn. Reglen kan også ud fra en konkret vurdering undtagelsesvis gælde for én ny udstykning i samlede bebyggelser uden for de egentlige landsbyer.*

*En tilladelse kan betinges af, at ny bebyggelse tilpasses bygningskulturen i området med hensyn til udformning, materialevalg m.m.*

Ejendommen Grønsundsvej 203 er i h.t. Guldborgsund Kommunes kommuneplanrammer beliggende i landsbyområde/Uddrag af bestemmelserne:

### **NYKF BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - SØNDER KIRKEBY**

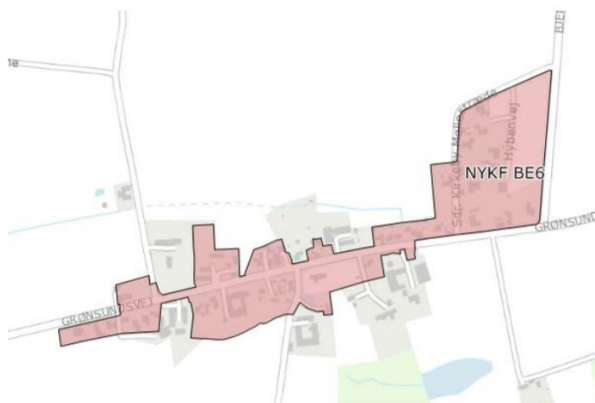
*Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv*

*Specifik anvendelse er angivet til landsbyområde*

*Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning.*

*Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.*

### **NYKF BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - SØNDER KIRKEBY**



Ejendommen Grønsundsvej 203 er ikke omfattet af lokalplan.

Ved afgørelsen har Guldborgsund Kommune lagt vægt på, at udstykningen og opførelse af ny bebyggelse er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for landsbyen Sønder Kirkeby samt retningslinierne for udstykning og huludfyldning i "Praksis i landzoneadministration i Guldborgsund Kommune".

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

### **Lovgrundlag**

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

#### **§ 35.**

Stk. 1. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. (Uddrag)

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Der gives som nævnt normalt tilladelse til udstykning og huludfyldning indenfor landsbyrammerne i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Ejendommen er i h.t. kommuneplanrammerne beliggende i *NYKF BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - SØNDER KIRKEBY*

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 Natura 2000-område 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](mailto: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-undersogelser/>

### **Orientering og offentliggørelse**

Offentliggørelse af afgørelsen vil ske på kommunens hjemmeside, tirsdag den 09. november 2021.

**Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 07. december 2021.**

Klagevejledning fremgår af side 6.

Med venlig hilsen

Jørgen Hansen  
Landzonekonsulent

*Kopi tilsendt:*

Danmarks Naturfredningsforening: [dnguldborgsund-sager@dn.dk](mailto:dnguldborgsund-sager@dn.dk)

Museum Lolland-Falster: [post@museumlollandfalster.dk](mailto:post@museumlollandfalster.dk)

Byggeinformation: [mxf@byggeinformation.dk](mailto: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 kuverten): 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 offentligt 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>.