



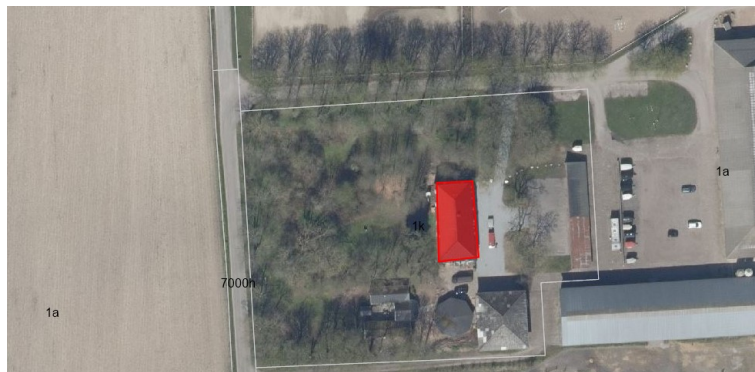
LANDZONETILLADELSE

11. AUGUST 2023

Matr. nr. 1-k, Brændte Ege, Idestrup, Hegnetvej 2, 4800 Nykøbing F.

I forbindelse med indretning af B&B er der ansøgt om landzonetilladelse, idet ejendommen er beliggende i landzone.

Der er ansøgt om landzonetilladelse til indretning af B&B bestående af 4 værelser på 1.salen af tidligere skole. Der er indrettet butik der forhandler brugskunst samt café i stueetagen.



Bygningen hvori B&B indrettes er markeret med rødt

GULDBORGSUND
KOMMUNE

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

SAGSNR. 23-029086
SAGSNR. 20230783
SAGSBEHANDLER: SHLAR
DIR +45 5473 2105
EMAIL:
TEKNIK@GULDBORGSUND.DK

CVR NR. 29 18 85 99

TELEFONTIDER:
MAN-ONS KL. 9:00-11:00
TORS KL. 15:00-17:00
FRE KL. 9:00-11:00

Afgørelse

På det foreliggende grundlag meddeler Kommunen hermed landzonetilladelse 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

- at der opnås byggetilladelse,
- at skiltning udelukkende sker på eksist. bygninger, i farver der kan tilpasses de naturlige farver på ejendommen. Der må ikke skiltes med lysende og selvlysende materialer.

Se kommunens skilteregulativ: <https://www.guldborgsund.dk/borger/trafik-veje-og-havne/skiltning#reklameskilt-i-det-aabne-land-79>

- at eksist. indkørsel og p-pladser anvendes til Bed & Breakfast gæster.
- at sommerhuslovens § 1, stk. 5, der omfatter selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, fx morgenmad, iagttages.

Begrundelse

Ved afgørelsen har Kommunen lagt vægt på, at der på ejendommen tidligere har været en lovligt etableret skole, samt at der i området er aktiv rideskole, som gør at der naturligt er trafik.

Det er derfor 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. 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.

Planmæssige forhold

Sagen er behandlet i henhold til kommuneplanen.

Kommunen har vurderet at den ansøgte anvendelsesændring ikke er lokalplanpligtig.

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

Spildevand

Der gives ikke en spildevandstilladelse da ejendommen er udenfor kloakopland og har en ældre renseløsning (mekanisk med udledning til markdræn) der ikke lever op til rensklasse SO (jf. miljøstyrelsen). Derfor kommer der også krav om forbedret spildevandsrensning på hele ejendommen inden udgangen af 2027. Det er vurderet at den nye udledning fra cafeen og B&B overstiger ikke den eksisterende udledning fra den tidligere lilleskole, så krav om forbedret spildevandsrensning udløses ikke nu.

Kulturmiljø

Det ansøgte er beliggende indenfor kulturmiljøområde 395-7 Brændte Ege. Orupgård lod Brændte Ege oprette 1905 ved at sammenlægge tre gårde. Den ene af disse, „Nøjsomhed“, hørte oprindeligt under Gedsergård, mens de to andre var Orupgårds egne fæstegårde i Sønder Vedby. Gården fik navnet Brændte Ege efter et nærliggende skovstykke, der kaldtes således, fordi svenskerne i 1658 brændte skoven af.

Gårdens hovedbygning (det er denne bygning sagen drejer sig om) er bygget i „pallæstil“ med pudsede mure og mansardtag. Nord for denne står en kastanieallé. Af det oprindelige gårdanlæg er der bevaret en staldlænge, en mejeribygning og en remise. Alle i gule sten. Vest for mejeribygningen er en hesteomgang bevaret. Brændte Ege er sårbar over for funktionstømning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser, den ansøgte anvendelses ændring vurderes derfor positivt for kulturmiljøet. Kastaniealléen er sårbar over for forfald og rydning.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det ansøgte ligger ca. 2,3 km fra Natura 2000-område nr. 173 herunder Fuglebeskyttelsesområde nr. F86 samt Habitatområde nr. H152.

Med denne afstand mellem det ansøgte og Natura 2000-området vurderes det, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området væsentligt.

Læs nærmere på <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/>

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 stoppe 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; <https://slks.dk/arkaeologisk-vejledning/>

Orientering og offentliggørelse

Offentliggørelse af afgørelsen vil ske på kommunens hjemmeside, tirsdag den 22. august 2023.

Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 19. september 2023.

Klagevejledning fremgår af side 5.

Med venlig hilsen

Sheila Larsen
Landzoneadministrator

Kopi tilsendt: Danmarks Naturfredningsforening: dnguldborgsund-sager@dn.dk
Museum Lolland-Falster: post@museumlollandfalster.dk
Byggeinformation: mxmf@byggeinformation.dk
Byggesag Andy Rasmussen: aras@guldborgsund.dk
Biolog Sara Ellegaard Schou Bager: saeb@guldborgsund.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>.