



GULDBORGSUND

LE34 Nykøbing F.  
Vestensborg Allé 34  
4800 Nykøbing F.

Sendt til: msl@le34.dk

## LANDZONETILLADELSE

5. APRIL 2022

Matr. nr. 11c Gundslevmagle By, Torkilstrup, Ovstrupvej 9, 4863 Eskilstrup

I forbindelse med udvidelse af Krokodille Zoo er der ansøgt om landzonetilladelse, idet ejendommen er beliggende i landzone.

I alt vil 3545 m<sup>2</sup> vil blive arealoverført til matrikel nr. 11c. Fra del 2 af matr. nr. 11-i vil der blive arealoverført 3439 m<sup>2</sup> og fra del 5 af matr. nr. 13e vil der blive overført 106 m<sup>2</sup> til matr. nr. 11c, til brug for udvidelse af krokodille zoo. Arealet vil dermed ændre anvendelse fra landbrugsjord til dyreanlæg, publikumsareal, materialeplads og parkeringsplads.

Nye anlæg inkluderer et pumanlæg med en størrelse på 12 x 8 m og en højde på 4 m. Den eksisterende parkeringsplads vil med arealoverførselen udvides med 45 x 38,5 m. Til anlæggene bliver der brugt plankeværk af kalmarbrædder og kraftigt rækværk af naturmaterialer som lærkeafter o.l.

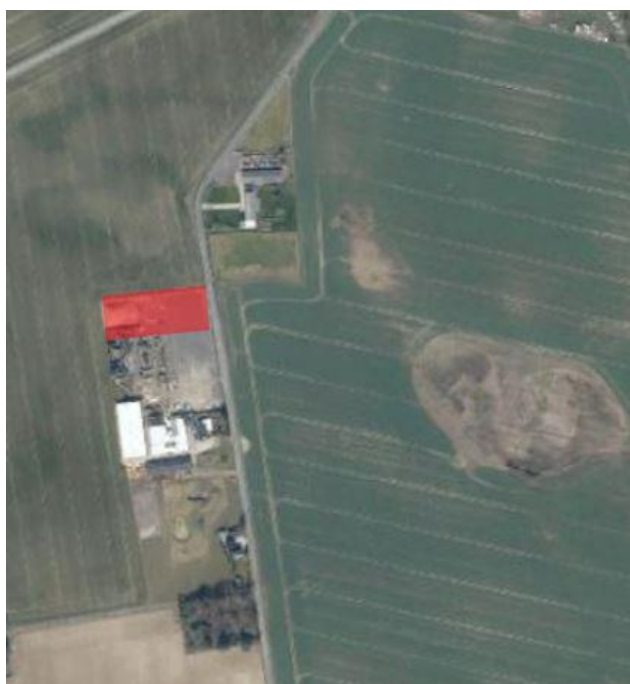
GULDBORGSUND  
KOMMUNE

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

SAGSNR. 21/031798  
SAGSNR. 20211320  
SAGSBEHANDLER: EHAU  
DIR +45 5473 2095  
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



Det røde viser placeringen af det ansøgte



Situationsplan over udvidelsen



Billedet af pumanlægget

### 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 etablerede anlæg vil have en maksimal højde på 5 m.

### **Begrundelse**

Ved afgørelsen har Kommunen lagt vægt på, at det er en udvidelse af en eksisterende virksomhed, som ikke kan placeres andre steder end i landzonen. Det er også lagt vægt på at arealet ligger tæt tilknyttet eksisterende anlæg, og indpasses visuelt sammen med disse. Det er 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.

### **Planmæssige forhold**

Sagen er behandlet i henhold til kommuneplanen.

Kommunen har vurderet at den ansøgte anvendelsesændring ikke er lokalplanpligtigt.

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

### Værdifuldt landbrugsområde

Det ansøgte ligger i et område udpeget i kommuneplanen som 'Værdifuldt landbrugsområde'. Områderne er primært forbeholdt jordbrugserhvervene, men anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, skal søges placeret i jordbrugsområderne frem for i "Jordbrugsområder med særlige naturværdier".

Den ændrede anvendelse vurderes derfor til at ikke være i strid med udpegningen.

### **Kulturmiljø**

Det ansøgte er beliggende indenfor kulturmiljøområde 375-42 A-B Gundslevmagle landsby og skov

Sårbarhed: "Gundslevmagles enestående byanlæg med sin usædvanligt store forte og sin skarpe afgrænsning mod det åbne land er sårbar over for bebyggelse, der bryder gårdrækkernes regulære struktur. Landsbyen er sårbar over for væsentlige ændringer i byens struktur samt slørende byggeri og tilplantning. Bygningerne er sårbare over for forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser. Det omgivende landskab er sårbart over for yderligere rydning af hegn og Maglemose er sårbar over for tilgroning. Gundslevmagle Skov og grusgrav er sårbare over for driftsformer, der vil slette skovens karakter af parcelskov og grusgravens karakter af fælles ressourceområde. De arkæologiske levn er sårbare over for terrænændringer, dybdepløjning, dræning og maskinel skovdrift."

Det ansøgte vurderes til at ikke have en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet.

### **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-området væsentligt. Det vil heller ikke ødelægge eller beskadige plantearter eller yngle- eller rastoområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, jf. Bek. nr. 408/2007.

Det ansøgte ligger henholdsvis ca. 2,20 km fra Natura 2000-område nr. N175 herunder Fuglebeskyttelsesområde nr. 124 samt Habitatområde nr. 252.

Med disse afstande mellem det ansøgte og Natura 2000-områder vurderes det, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områderne 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 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; <https://slks.dk/arkaeologisk-vejledning/>

### **Orientering og offentliggørelse**

Offentliggørelse af afgørelsen vil ske på kommunens hjemmeside, torsdag den 07.04.2022.

**Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 05.05 2022.**

Klagevejledning fremgår af side 6.

Med venlig hilsen

Evelyn Haug  
Landzoneadministrator

*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>.