



LE34 Nykøbing F.  
Vestensborg Allé 34  
4800 Nykøbing F.

Sendt til:  
Teknisk assistent Maria Slothuus  
msl@le34.dk

Jeres projektnr. 2105726

## LANDZONETILLADELSE

17. MARTS 2022

LANDZONEANSØGNING PÅ MATR.NR. 8A Ø. KIPPINGE BY, KIPPINGE, KIPPINGEVEJ 1 OG STORSTRØMSVEJ 81, ØSTER KIPPINGE, 4840 NØRRE ALSLEV

### Ansøgningens omfang

På vegne af ejeren af landbrugsejendommen matr.nr. 8a m.fl. Ø. Kippinge By, Kippinge, med to landbrugsbygningssæt beliggende Kippingevej 1 og Storstrømsvej 81, har du ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af det ene landbrugsbygningssæt med beboelse, Storstrømsvej 81, i forbindelse med salg af dette til beboelse.

### LUFTFOTOKORT 2021:

GULDBORGSUND  
KOMMUNE

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

SAGSNR. 22-004082  
SAGSNR. 20211365  
SAGSBEHANDLER: JRGHA  
DIR +45 5473 2095  
EMAIL: TEKNIK@GULDBORG-  
SUND.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



## Udstykningssagens omfang

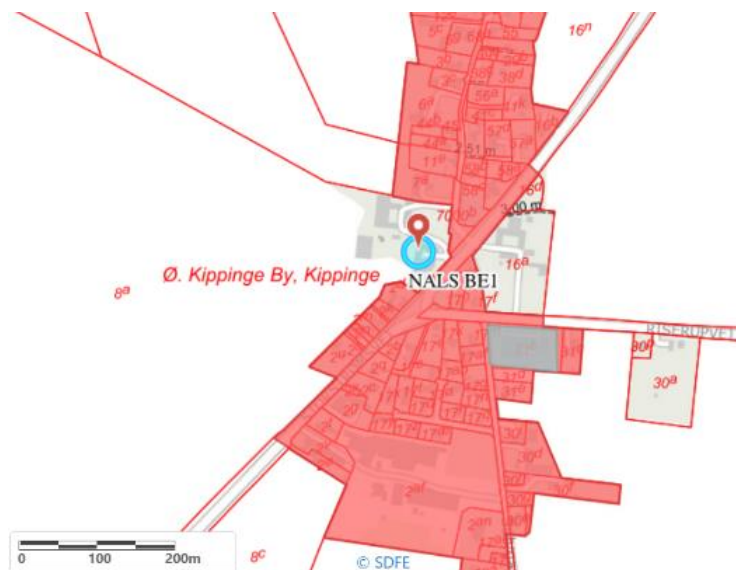
Bilag til ansøgningen:

- Skematisk redegørelse
- Ændringskort
- Måleblad
- Oversigtskort

Selve udstykningssagen er forud – ifølge det oplyste i din mail d. 12/11 2021 - godkendt af Guldborgsund Kommune via ERPO, men uden landzonetilladelse.

Landbrugsejendommen har et samlet areal på 45,9 ha.

Landbrugsejendommen er i sin helhed beliggende i landzone og uden for kommuneplanrammerne NALS BE1 for landsbyen Øster Kippinge.



Ved udstykningen opstår der følgende ejendommene:

- Restejendommen matr.nr. 8a m.fl. Ø. Kippinge By, Kippinge, beliggende Kippingevej 1. På ejendommen forefindes driftsbygninger og stuehuset. Denne resterende ejendom – landbrugsejendommen – opnår et areal på 45,5 ha med fortsat landbrugspligt.
- Delnr. 2 af matr.nr. 8a Ø. Kippinge By, Kippinge, beliggende Storstrømsvej 81. På ejendommen forefindes et overflødigt landbrugsbygningssæt med beboelse. Denne frastykkede ejendom – en beboelsesejendom – opnår et grundareal på 3501 m<sup>2</sup> (0,35 ha), hvorpå landbrugspligten ophæves.

Du har i ansøgningen og ved supplerende korrespondance bl.a. oplyst om den udstykkede landbrugsejendom Kippingevej 1 og Storstrømsvej 81:

- Boligen Storstrømsvej 81 er overflødig for landbrugsejendommen Kippingevej 1 – også på længere sigt.
- Bygningssettet Storstrømsvej 81, herunder tidligere driftsbygninger, er i sin helhed overflødig for landbrugsejendommen Kippingevej 1 – også på længere sigt.
- Boligen har som helårsbeboelse været udlejet frem til d. 30/4 2018. Boligen er herefter renoveret og sat til salg – og nu solgt pr. 15/9 2021.
- Huset er egnet til bolig.
- Huset har status som helårsbeboelse.
- Der er ikke animalsk landbrug på restejendommen Kippingevej 1.
- Der er ikke på ejendommen – hverken Kippingevej 1 eller Storstrømsvej 81 – staldbygninger, gyllebeholdere eller halmlader i brug.

### **Afgørelse**

På det foreliggende grundlag meddeler Guldborgsund Kommune hermed landzonetilladelse til den ansøgte udstykning.

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**

Der er ikke knyttet særskilte vilkår til landzonetilladelsen.

### **Begrundelse**

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

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

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under Lovgrundlag.

## 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. (Uddrag af stk. 1)

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.

Guldborgsund Kommune har i det pågældende tilfælde skønnet, at en nabohøring ikke er relevant. Der er derfor ikke gennemført nabohøring, jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Af afsnit 3.1.6 om Tiloversblevne landbrugsbygninger - Praksis i landzoneadministration i Guldborgsund Kommune – på kommunens hjemmeside fremgår det:

*Der meddeles normalt tilladelse til udstykning af tiloversblevne landbrugsbygninger af det ene bygningssæt for en sammenlagt landbrugsejendom.*

Se: <https://www.guldborgsund.dk/borger/flytte-bo-og-bygge/landzonetilladelse/landzoneadministrationsgrundlag#udstyknig>

(Det skal bemærkes, at vejledningen på kommunens hjemmeside er under opdatering. Refererede afsnit er dog fortsat gældende)

I Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38 fra 2018 fremgår det i afsnit 2.2.2 om Hensyn til jordbrugserhvervene bl.a.:

*Kommunalbestyrelsen skal sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse m.v., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås, herunder også i forhold til evt. fremtidige udvidelser for landbruget. Ny bebyggelse i det åbne land og de deraf følgende potentielle miljøkonflikter med eksisterende landbrug m.v. kan sætte begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder i jordbruget og dermed svække erhvervets investeringssikkerhed i landbrugene. **Det samme gælder for udstykning af eksisterende boliger på landbrugsejendomme, idet det vil medføre mulighed for klage over lugt- og støjgener fra landbrugsdriften, såfremt boligen ikke lænere ligger på landbrugsejendommen.***

Det er i nærværende sag vurderet, at der ikke ved udstykningen opstår utilsigtede miljøkonflikter, da der ikke på Kippingevej 1 er animalsk produktion. Der er ingen staldbygninger eller gyllebeholdere i brug. Der er endvidere heller ikke halmlader i brug, hvorved der ikke opstår en konflikt om brandfare i relation til nært beliggende halmoplæg.

### **Planmæssige forhold**

Sagen er behandlet i henhold til kommuneplanen.

Guldborgsund Kommune har vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

### **Kulturmiljø**

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et særskilt kulturmiljøområde.

### **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 rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, jf. Bek. nr. 408/2007.

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 vurdere 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 mørk 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 fortsætte, 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@museum-lollandfalster.dk](mailto:post@museum-lollandfalster.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. marts 2022.

**Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 19. april 2022.**

Klagevejledning fremgår af sidste side 7.

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 areal-anvendelsen, 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 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>.