



GULDBORGSUND

Tvedemose Ejendom ApS  
Tvedemosevej 2  
4750 Lundby

Sendt til: leif.nygaard@mail.dk

## LANDZONETILLADELSE

8. AUGUST 2022

Matr. nr. 8b Toreby Skov, Toreby, Guldborgvej 7, 4891 Toreby

I forbindelse med opførelse af 80 m<sup>2</sup> gårdbutik er der ansøgt om landzonetilladelse, idet ejendommen er beliggende i landzone.

I gårdbutikken skal der primært sælges varer som produceres af Tvedemose i form af grøntsager og æg, herudover kan det muligvis også sælges varer fra andre lokale leverandører, uld, strik, blomster og vin mm.

Huset opføres med facadebeklædning 1 på 2 lodrette rustikke Douglasbrædder samt tagdækkes med Sedum. Alle øvrige avlsbygninger på ejendommen anvendes i forbindelse med produktionen af æg, hvorfor det ikke er muligt at etablere gårdbutikken i en af disse.

Gårdbutikken tænkes drevet som et nøglehus, hvor kunderne har et kort som de kan lukke sig ind i butikken, det vil sige at der ikke vil være fast betjening.

GULDBORGSUND  
KOMMUNE

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

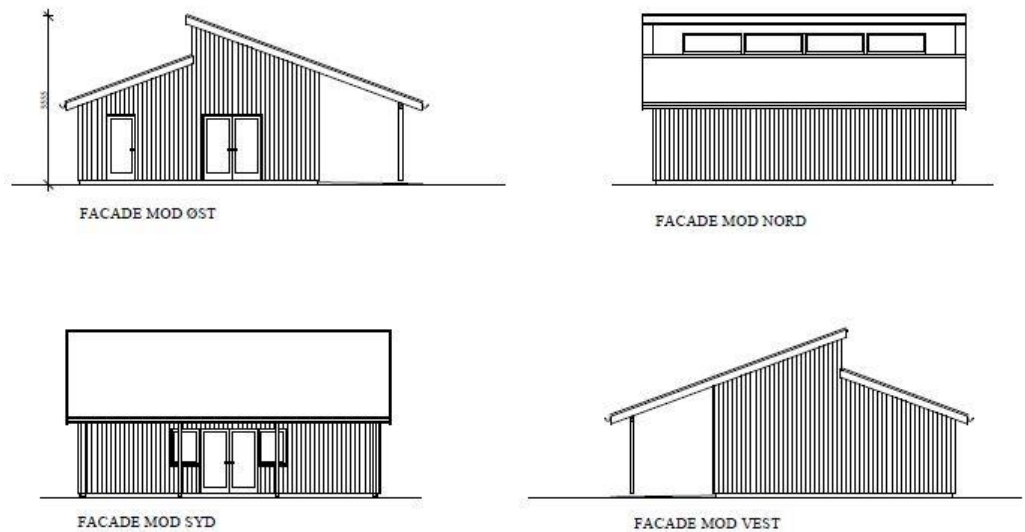
SAGSNR. 22-007251  
SAGSNR. 20220114  
SAGSBEHANDLER: EHAU  
DIR +45 5473 2095  
EMAIL:  
TEKNIK@GULDBORGSUND.DK

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



Placeringen af det ansøgte er markeret med rødt.



*Billederne viser hvordan gårdbutikken kommer til at se ud*

### **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 indhentes byggetilladelse
- at der indhentes dispensation fra vejbyggelinjen
- at parkering i forbindelse med gårdbutikken alene foregår på egen grund

### **Begrundelse**

Ved afgørelsen har Kommunen lagt vægt på, at gårdbutikken skal sælge produkter fra egen gård, og derfor er naturligt hjemmehørende i landzonen. Det er også lagt vægt på at bygningen placeres i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, sådan at den samlede bebyggelse fremstår som en naturlig helhed. Yderligere er det lagt vægt på at det ansøgte ikke vil medføre væsentlig mere trafik i omgivelserne.

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 det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt.

Der er samtidig foretaget naboorientering, der ikke har afstedkommet bemærkninger eller indsigelser.

### Bevaringsværdig landskab

Det ansøgte bliver placeret i et område udpeget i kommuneplanen som 'bevaringsværdig landskab'. Da den ansøgte bygning placeres i nær tilknytning til eksisterende bygninger, vurderes det ansøgte til at ikke have en væsentlig påvirkning på det omkringliggende landskab.

### Skovbyggelinje

Da den ansøgte bygning placeres i nær tilknytning til eksisterende bygninger, og med en vej placeret mellem bygningen og skoven, vurderes det ansøgte til at ikke have en væsentlig påvirkning på skovkanten, hverken i forhold til den visuelle oplevelse af skoven eller i forhold til påvirkning af dyreliv.

### Kystbeskyttelseslinje

Det ansøgte bliver placeret i et område udpeget i kommuneplanen som 'kystnærhedszonen'. Da det er et større skovområde (Hamborg skov) beliggende mellem det ansøgte og kysten, vurderes det ansøgte til at ikke påvirke den visuelle forbindelse til kysten, og det vurderes at det ikke vil have en væsentlig påvirkning af de interesser som kystnærhedszonen skal beskytte.

### Vejbyggelinje

Da det ansøgte bliver placeret indenfor en vejbyggelinje, så kræver det en dispensation fra vejbyggelinjen.

### **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. 837 m fra Natura 2000-område nr. N173 herunder Fuglebeskyttelsesområde nr.86, samt Habitatområde nr. 152 og 3,31 km fra Ramsarområde nr. 25.

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 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](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, tirsdag den 09.08 2022.

**Frist for at fremkomme med indsigelser er fastsat til 4 uger fra annonceringen med udløb tirsdag den 06.09. 2022.**

Klagevejledning fremgår af side 6.

Med venlig hilsen

Evelyn Haug  
Landzoneadministrator

*Kopi tilsendt:*

Danmarks Naturfredningsforening: dnguldborgsund-sager@dn.dk

Museum Lolland-Falster: post@museumlollandfalster.dk

Byggeinformation: mxf@byggeinformation.dk

Byggesagsbehandler: pibu@guldborgsund.dk

Oplysning om behandling af personoplysninger:

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>

## 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 offentlig bekendtgjort regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.