

Grundforbedringskonsulenter K. Morel ApS
Løjtoftevej 233A
4900 Nakskov

Dato: 5. marts 2025

Sags ID: 967370

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

Tlf.: 54 67 67 67
www.lolland.dk

Landzonetilladelse

Kirkevej 2, 4920 Søllested, matr.nr. 8b Søllested By, Søllested

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til 63 m² overdækning og 85 m² garage i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Kontaktperson

Jonas Gøttske-
Christoffersen
Byggeri og Ejendomme



Figur 1: Luftfoto af ejendommen. Garagen og overdækningen som søges lovliggjort er markeret med rødt.

Ejendommen ligger i landzone, hvor ny bebyggelse kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelse af tilladelsen. Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet, og øvrige nødvendige tilladelser er meddelt – se under "Forhold til anden lovgivning".

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må den ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planloven. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, falder den bort, jf. § 56, stk. 2, i planloven.

Byggesagsbehandling

Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, fortsættes byggesagsbehandlingen.

Sagens oplysninger

Der er den 2. februar 2024 og 18. juni 2024 søgt om lovliggørende landzonetilladelse på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at det drejer sig om udvidelse af en garage med 45 m², så den opnår en størrelse på i alt 85 m², samt etablering af en overdækket terrasse på 63 m². Garagen er opført med valmtag og en byggehøjde på 3,5 meter.

Garagen er oprindelig opført med valmtag og er synlig selv på meget gamle luftfotos fra 1949. Udvidelsen af garagen er sket mellem 1995 og 1998.

Overdækningen er åben og er etableret omkring 2013. Overdækningen er opført med saddeltag i plast. Overdækningen har en byggehøjde på 3,9 meter.

Planmæssige udpegninger

Det ansøgte ligger i et område, der ifølge kommuneplan 2021-2033 har følgende udpegninger:

- Kirkeomgivers fjernvirkning
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Værdifulde jordbrugslandskaber

Kirkeomgivelsernes fjernvirkning

Inden for kirkeomgivelsernes fjernvirkning må der bl.a. ikke foretages udstykning eller etableres byggeri og anlæg, der slører eller forringer kirkernes visuelle samspil med landskabet og de nære omgivelser.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugerhvervene, dog er det også her anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges placeret. Inden for værdifulde landbrugsområder skal man være opmærksom på at begrænse arealforbruget mest muligt, at man finder den for jordbruget mindst belastende løsning, sikre velarrunderede ejendomme og ejendomme med gode bygninger mv.

Værdifulde jordbrugslandskaber

Kommuneplanen skelner mellem "Jordbrugslandskaber" og "Værdifulde jordbrugslandskaber" og hele kommunen er omfattet af enten den ene eller anden udpegning.

De værdifulde jordbrugslandskaber udgør de bevaringsværdige landskaber i Lolland Kommune.

I værdifulde jordbrugslandskaber skal landskabets karaktertræk samt rumlige og visuelle kvaliteter i videst muligt omfang sikres og forbedres gennem planlægning og forvaltning. Der må som hovedregel kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Øvrigt byggeri, anlæg, terrænændringer eller ændret arealanvendelse kan kun ske for at varetage væsentlige planlægnings- eller samfundsmæssige hensyn.

Karakterområde 9. Nordlollands slettelandskab

Karakterområde 9. Nordlollands slettelandskab, er karakteriseret af åbne markflader og de talrige spredte gårde der tegner den generelle struktur. Det gør også grønne landsbykerner og husmandskolonier. Terrænet veksler fra højtliggende moræne til lavtliggende smeltevandsdale. Et særligt karaktertræk er de små skovholme, der ligger omkring mange gårde. Herregårdslandskaberne ligger som øer i gårdlandskabet. De udgør en kontrast til hovedparten af området med få bygninger, større markflader og ikke mindst markant mere beplantning.

I karakterområdet, er det særligt herregårdslandskaberne, beplantningerne omkring gårde, landsbyer og herregårde, samt de levende hegn, sten- og jorddiger i udskiftningsssel der skal bevares. Generelt bør man undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele af karakterområdet.

Den konkrete ejendom

Den konkrete ejendom er beliggende i udkanten af Søllested i den nordlige ende af byen. Ejendommen er afgrænset af det åbne land med beplantning og fremstår set udefra som en del af Søllested by, selvom huset er meget synligt og karakteristisk set fra det helt åbne stykke fra Søllestedgaard. Der er tale om en ældre beboelsesvilla fra 1930'erne udført i klassisk funkisstil i to etager med næsten fladt valmet tag.



Figur 2: Gadefoto umiddelbart nord for Søllested. Boligen fremstår med en markant karakter.

Administrativ praksis for udhuse mv.

Efter administrativ praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager mv. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder. Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ved de "hidtidige bebyggelsesarealer" forstås efter praksis primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet.

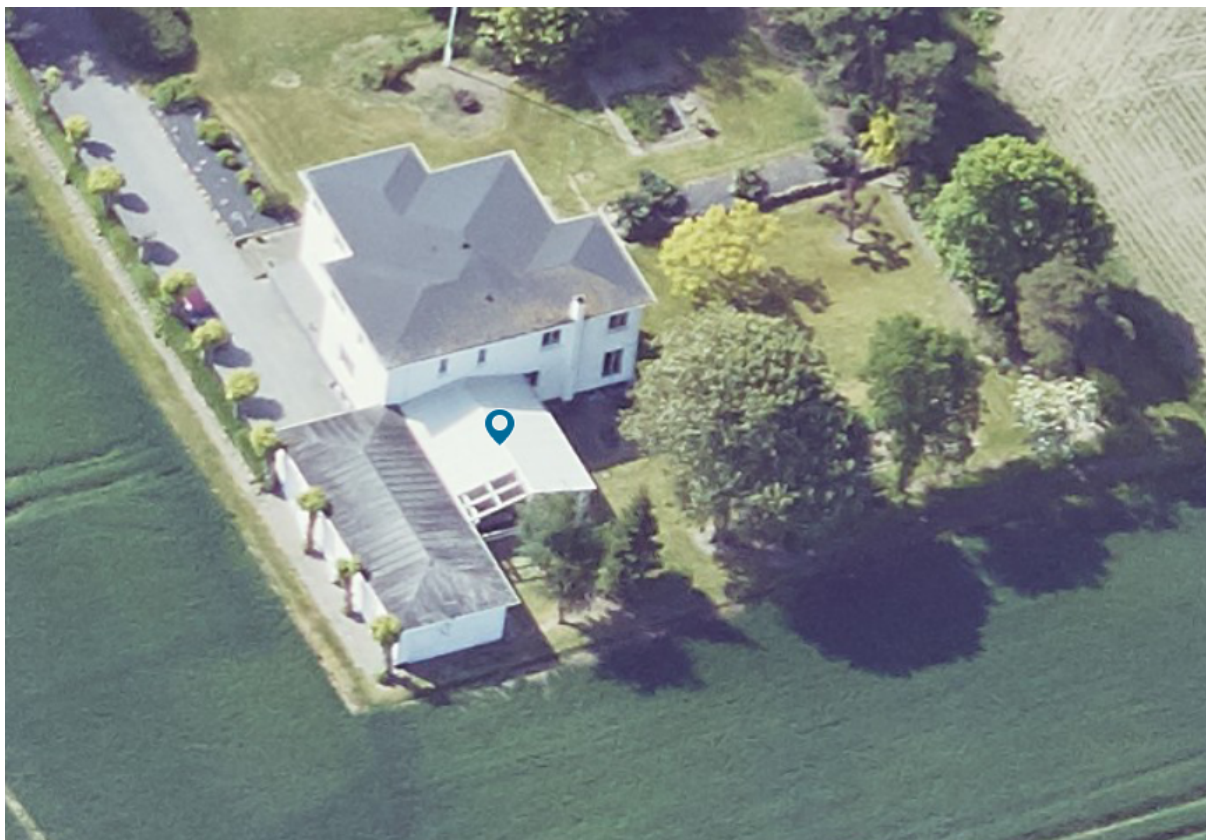
Begrundelse

Kommunen har i afgørelsen lagt vægt på, at garagen og overdækningen har en størrelse og udformning, som ikke virker dominerende set fra det åbne land. Endvidere er det indgået i afvejningen at garagen og overdækningen med en arkitektur som knytter naturligt an til boligen og får ejendommen til at fremstå som en samlet enhed. I den forbindelse har Lolland Kommune fundet det væsentligt, at bygningerne er opført i meget tæt tilknytning til boligen.

Lolland kommune har endvidere lagt vægt på, at overdækning og garage ikke er sammenbygget, samt at bygningerne har et forskelligt anvendelsesformål og at bygningernes areal ikke overstiger 100 m².

Kommunen finder endvidere, at bygningerne er uden betydning for kirkens samspil med det omgivne landskab, og at påvirkningen på det åbne land og områdets karakter og særkender i det hele taget skønnes upåvirket af bygningernes tilkomst, navnlig som følge af ejendommens beliggenhed inde i Søllested.

Afslutningsvist vurderer kommunen at bygningerne er uden betydning for de særligt værdifulde landbrugsområder, idet bygningerne etableres på en beboelsesejendom med en begrænset skyggepåvirkning af det tilstødende landbrugsareal.



Figur 3: Skråfoto af ejendommen set fra nord. Både garagen og overdækningen fremstår i tæt tilknytning til boligen.

Høring

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse, forinden at der er truffet en afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://lolland.kommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 7. marts 2025.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der forventes eller findes fortidsminder, skal Lolland-Falster Museum straks kontaktes, jf. museumslov § 25-27. Museet kan træffes på telefon 54 84 44 00 eller på mail: post@museumlollandfalster.dk.

Jf. museumslovens § 25 kan I 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 idé at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Kommunen har orienteret museet om, at vi har modtaget ansøgning om byggearbejdet.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, stk.1.

I klager via klageportalen, som I finder via borger.dk eller virk.dk. I logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Klageberettigede er:

- Ministeren for byer og landdistrikter
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Når I klager, skal I betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyret opkræves, hvis Lolland Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes jeres klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. I får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser jeres klage, hvis I sender den uden om klageportalen, medmindre I forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om I kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Henvendelser om sagen

Såfremt I har spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er I velkomne til at kontakte undertegnede pr. mail eller telefon. Mailadresse og telefonnummer fremgår af kolonnen i højre side på side 1.

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
- Ejeren af ejendommen Kirkevej 2, 4920 Søllested

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler