

A C DESIGN
Resedavej 2
4900 Nakskov
Att. Allan Clausen

Dato: 7. marts 2025

Sags ID: 966707

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

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

Kontaktperson
Jonas Gøttske-
Christoffersen
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

Gallevej 92, 4913 Horslunde, matr.nr. 1s Utterslev By, Utterslev

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til et udhus på 53 m² og en fritliggende pavillon på 8,4 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Luftfoto. Den røde markering viser de bygninger som ønskes lovliggjort.

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.

Redegørelse

Der er den 17. juni 2024 søgt om lovliggørende landzonetilladelse på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at udhuset er sammenbygget med et brændeskur som begge er opført omkring 1999. Udhuset inklusiv brændeskur har en størrelse på 53 m². Udhuset er beliggende ca. 12 meter fra den øvrige bebyggelse. Udhusets byggehøjde er ca. 2,67 meter, mens brændeskuret er ca. 1,81 meter.

Pavillonen er opført ca. 2016 og er beliggende ca. 15 meter fra den øvrige bebyggelse på ejendommen. Pavillonen har pyramidetag med en byggehøjde på 3,4 meter og en facadehøjde på 2,34 m.

Udpegninger i kommuneplanen

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

- Kirkeomgivelsernes nærvirkning
- Jordbrugslandskab i karakterområde 9 *Nordlollands Slettelandskab*
- Kommuneplanramme 379-L2 – *Landsbyen Utterslev*

Kirkeomgivelsernes nærvirkning

Inden for kirkeomgivelsernes nærvirkning må der ikke etableres byggeri og anlæg der slører eller forringer kirkernes visuelle samspil med landskabet og de nære omgivelser.

Jordbrugslandskaber

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

Jordbrugslandskaber består af almindelige jordbrugslandskaber og udgør hovedparten af Lollands landskab. Her er landskabskarakteren tydelig. Men den er typisk påvirket af de senere årtiers landbrugs- eller bymæssige udvikling, der i større eller mindre grad har udvisket natur- og kulturgeografiske træk samt rumlige og visuelle værdier.

I jordbrugslandskaber bør landskabets karaktertræk, samt eventuelle rumlige og visuelle kvaliteter, sikres gennem planlægning og forvaltning.

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.

Kommuneplanramme

Kommuneplanramme 379-L2 – *Landsbyen Utterslev* udlægger områdets anvendelse til Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Den konkrete ejendom er beliggende centralt i Utterslev på en relativt stor matrikel på 0,58 ha. Boligen og de tilhørende sekundære bygninger fremstår som en del af Utterslev By.



Figur 2: Gadefoto af ejendommen. Det lave udhus ses centralt til højre i billedet.

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

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at både udhuset og pavillonen ligger i umiddelbar tilknytning til boligen på ejendommen. Her indgår det endvidere i vurderingen, at byggeriet er lavt og tydeligt sekundært, og derved ikke fremstår dominerende på ejendommen.

Yderligere er det indgået i kommunens vurdering dels at udhusbyggeriet er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser, og dels at byggeriet er under 100 m² og at det generelt har en størrelse, som kan forventes i tilknytning til et enfamiliehus.

På grund af udhusbyggeriets og pavillonens beskedne størrelse og placering i tilknytning til boligen, fremstår bygningerne helt uden betydning for områdets helhedsopfattelse og nærvirkningen på kirkeomgivelserne for Utterslev Kirke.

Da placeringen af udhuset og pavillonen er inden for landsbyafgrænsningen af Utterslev, vurderes bygningernes tilkomst at være af underordnet betydning for jordbrugslandskaberne og karakterområdets særkender.

Lolland Kommune har samlet set fundet, at der ikke er hensyn som er begrundet i medfør af landzonebestemmelserne, som kan lede til en anden afgørelse.

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](https://www.lolland.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 11. marts 2025.

Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2017-2027. I kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for jeres ejendom på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://www.lolland.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan I kontakte kommunens natur- og miljøteam.

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 Gallevej 92, 4913 Horslunde

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler