

NKF Byggestyring & Rådgivning ApS
Svingels Allé 14
4900 Nakskov
Att. Nick Kamper Freiesleben

Dato: 17. marts 2025

Sags ID: 979267

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

Græshavevej 81, 4983 Dannemare, matr.nr. 8bx Gloslunde By, Gloslunde

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til et udhus på 99 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Luftfoto af ejendommen. Den røde markering viser udhusets omtrentlige placering.

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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

Der holdes en respektafstand på minimum 2,5 meter til tinglyste kloak- og vandledninger på matriklen.

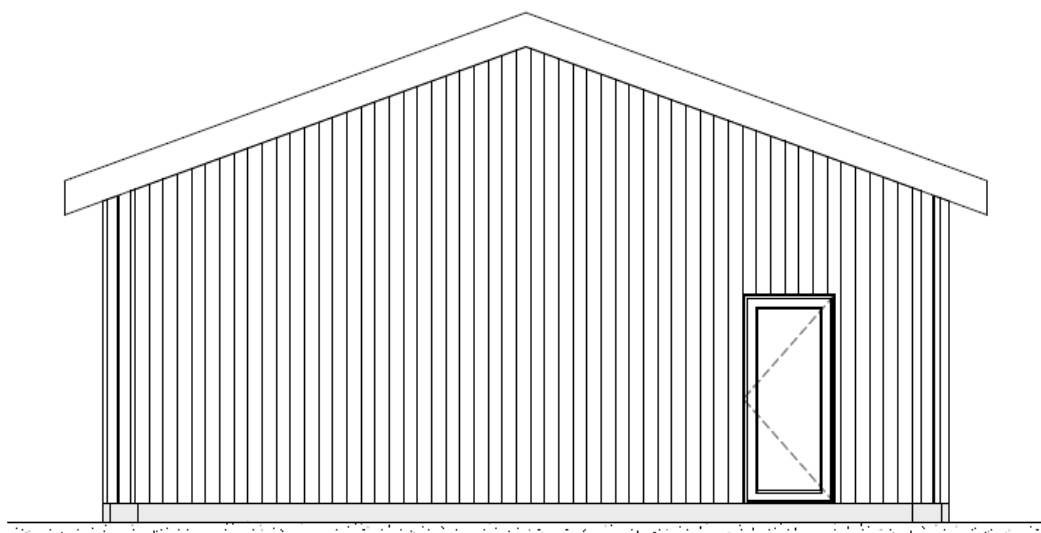
Byggesagsbehandling

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

Sagens oplysninger

Der er den 7. januar 2025 søgt om byggetilladelse til at opføre et udhus på 99 m² på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at udhuset etableres i tilknytning til et eksisterende enfamiliehus inden for landsbyafgrænsningen i Gloslunde. Endvidere fremgår det af ansøgningsmaterialet, at udhuset etableres med saddeltag og en byggehøjde i kip på 5,4 meter. Udhuset etableres med facade- og tagmateriale i profilerede stålplader i mørk farve. Udhuset etableres med tre vinduer mod vest og dør i nordfacaden. Udhuset opføres i målene 11 x 9 meter og opnår derved et samlet areal på 99 m².



Figur 2: Udhusets facade set fra nordlig retning.

Planmæssige forhold

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

udpegninger:

- Kommuneplanramme 381-B1.1 *Blandet byområde i Dannemare*
- Jordbrugslandskaber i karakterområde 10 *Sydllands Slettelandskab*

Kommuneplanramme

Kommuneplanramme 381-B1.1 udlægger områdets anvendelse til "*blandet byområde - boligformål, offentlige formål, butikker eller anden erhvervsvirksomhed, som kan udøves uden gener for omgivelserne*".

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.

Landskabskarakterområde

I karakterområde 10. Sydllands slettelandskab, er det særligt områdets åbne karakter med udsigten til de velbevarede herregårdslandskaber der skal bevares, herunder bør det ensartede dyrkningslandskab bevares og byggeri og anlæg bør holdes samlet. I den sydlige del af området skal man være særlig opmærksom på de lange, svage bakkeforhøjninger – kaldet terrænstriber, der blev dannet, da isen gled over landet under sidste istid. Store tekniske anlæg der kan sløre landskabskarakteren bør undgås.

Konkret er ejendommen en beboelsesejendom beliggende inden for landsbyafgrænsningen af Gloslunde og Dannemare, og bebyggelsen fremstår som en del af landsbybebyggelsen. Ejendommen er beliggende tæt på den gamle Dannelunde Skole, som nu er under nedrivning.

Administrativ praksis for udhuse mv. i landzonen

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 lagt vægt på, at ejendommen er placeret inden for landsbyafgrænsningen af Gloslunde og Dannemare, og at områdets anvendelsesbestemmelser er udlagt til *blandet byområde*. Det er kommunens vurdering at udhuse, garager og carporte mv. knytter naturligt til an til boligerne beliggende inden for byområdet.

Lolland Kommune har endvidere lagt vægt på at udhuset opføres i tilknytning til et enfamiliehus, og at udhuset ikke opnår en størrelse over 100 m². Sammenholdt med udhusets placering bagved boligen sikres det, at udhuset ikke fremstår som spredt eller dominerende byggeri.

Placeringen inden for landsbyafgrænsningen medvirker til at påvirkningen af landskabet er minimal. Her finder kommunen det væsentligt at landskabets karaktertræk vil fremstå uforandrede efter udhusets tilkomst, og at placeringen understøtter det planmæssige ønske i landskabskarakterområdet, om at holde byggeri samlet og bevare det ensartede dyrkningslandskab.

I afgørelsen har kommunen yderligere lagt vægt på, at der i forvejen på ejendommen kun er et mindre omfang af sekundært byggeri, bestående af en mindre garage på 24 m².

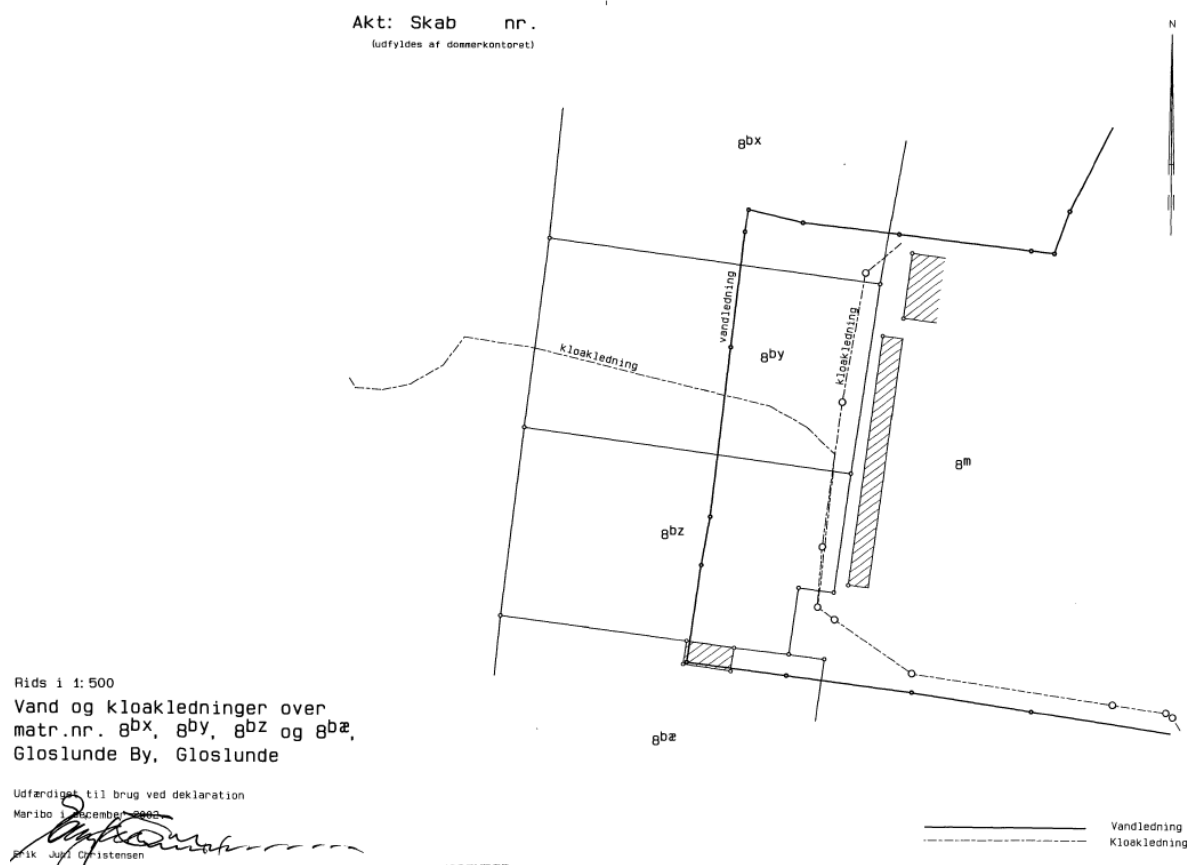


Figur 3 Gadefoto af ejendommen, som udhuset etableres på. Udhuset etableres bagved boligen, set fra Græshavevej.

Udhuset placeres tæt på en vandledning. Udhuset skal jf. gældende servitut af d. 25.

marts 2003 placeres minimum 2,5 meter fra vandledningen. Det er en forudsætning for tilladelsen, at udhuset etableres i overensstemmelse med servitutten.

Der vurderes ikke at være yderligere hensyn, som skal varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan ligge til hinder for en tilladelse.



Figur 4: Billede af tinglysningsrids i tilknytning til servitutten om vand- og kloakledninger på ejendommen.

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) (lolland.dk/meddelelser) den 19. 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](http://lolland.kommune.dk) (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 Græshavevej 81, 4983 Dannemare

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler