

AJ CONSULT A/S
Englandsvej 12
4800 Nykøbing F
Att: Christian Falgren Jensen

Dato: 29. januar 2025

Sags ID: 974427

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

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

Landzonetilladelse

Højbygårdvej 20A, 4970 Rødby, matr.nr. 1A HØJBYGÅRD HGD., TÅGERUP

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til etablering af en bolig i en tiloversbleven bygning i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Kontaktperson

Jonas Gøttske-
Christoffersen
Byggeri og Ejendomme



Figur 1: Luftfoto af ejendommen og tilstødende bygninger. Den røde markering viser, hvor den nye bolig indrettes.

Ejendommen ligger i landzone, hvor ændret anvendelse 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:

Spildevandsmyndigheden konsulteres med henblik på at sikre, at de eksisterende installationer kan håndtere den forøgede spildevandsmængde.

Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er den 17. oktober 2024 søgt om tilladelse til at etablere en ekstra boligenhed i en eksisterende bygning på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at der i tilknytning til hovedbygningen på herregården Højbygaard ligger en nordfløj fra 1944 på i alt 379 m². Bygningen indeholder i dag 3 selvstændige boliger. I nærværende ansøgning, ønskes det at dele den ene af boligerne på 172 m² til to boliger, således at der fremover er 4 boliger i bygningen.

Det er oplyst, at den eneste udvendige forandring består i, at der isættes en tidstypisk indgangsdør i et eksisterende vindueshul. Det er oplyst, at døren vil ligne de øvrige arkitekttegnede døre fra 1940'erne.

Planmæssige udpegninger

Det ansøgte ønskes etableret inden for Udviklingsområder, Værdifulde kulturmiljøer og værdifulde landskabsområder i karakterområde 1 *Errindlev Herregårds- og Landsbylandskab*. Udpegningerne er fastlagt i kommuneplan 2021-2033.

Udviklingsområde

Udviklingsområdet omkring Rødby-Holeby-Rødbyhavn udgør et særligt udviklingsområde i kommunen for både bosætning, erhverv, turisme mv. på baggrund af de muligheder, der forventes i forbindelse med etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt. Udviklingen af området skal ske inde fra de eksisterende byer og med udgangspunkt i anvendelsesmæssige hovedprincipper om, at erhverv skal ligge i Holeby (erhvervscenter), boliger i Rødby (oplandlandsby) og turistfaciliteter i Rødbyhavn (turistcenter).

Værdifulde kulturmiljøer

Værdifulde kulturmiljøer er et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden

afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling, en tidsepoke eller et tema. De er velbevarede og rummer en fortælling, der har værdi for nutiden.

De værdifulde kulturmiljøer må ikke forringes. Herunder må de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen, naturgrundlaget og landskabet ikke sløres eller ødelægges.

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.

Den konkrete ejendom

Den konkrete bygning er placeret som en sidebygning til herregården Højbygaard tæt på Lolland Falster Airport mod nordvest. Ejendommen er beliggende ca. 150 meter nordøst for Byhave Skov som afkaster en skovbyggelinje. Bygningen indeholder i forvejen 3 boligenheder og fremstår egnet til formålet. Mange af bygningerne omkring er fredede, men den konkrete bygning er opført senere og har ingen fredning.



Figur 2: Skråfoto set fra sydlig retning. Markøren viser den omtrentlige placering af den nye bolig.

Begrundelse

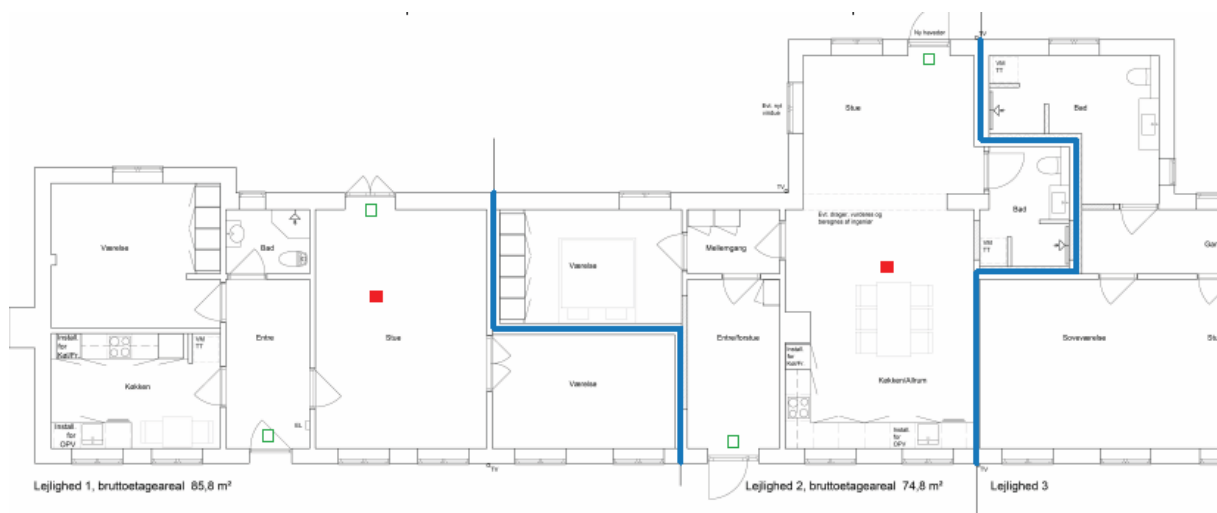
Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der er tale om etablering af en ekstra boligenhed i en eksisterende tiloversbleven bygning/fløj i tilknytning til Højbygaard, som egner sig til boligformål. Herunder er det indgået, at den nye bolig opnår en tilfredsstillende størrelse og indretning til formålet.

Der er endvidere lagt vægt på, at herregården har et større bygningsæt med tilhørende relativt intensive aktiviteter, og at de yderligere aktiviteter som en supplerende bolig medfører, vurderes at være af underordnet betydning for området både lokalt og som helhed. Det indgår også i vurderingen, at der er gode tilkørselsforhold, at gårdspladsens størrelse giver optimale forhold for parkering tæt ved boligen, og at det ansøgte samtidig understøtter områdets udpegningsområde.

I Lolland Kommunes vurdering, er der endvidere lagt vægt på, at boligen ikke udstykes til selvstændig ejendom og derfor ej heller medfører mulighed for at boligen uden landzonetilladelse kan udvides.

Tillige har kommunen lagt vægt på, at landskabet, kulturmiljøet og karakterområdet som helhed vil fremstå helt uændret, idet der kun sker helt underordnede ændringer af bygningens facade, og at bygningen ikke udvides eller på anden måde tilbygges. Afslutningsvist har Kommunen lagt vægt på, at det ansøgte er uden betydning for de hensyn som varetages inden for skovbyggelinjen, navnlig som følge af, at der ikke sker nyt byggeri.

Samlet har Lolland Kommune vurderet, at der ikke er hensyn som varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan ligge til hinder for en tilladelse.



Figur 3: Plantegning af bygningens fremtidige indretning.

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 31. januar 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/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
- Ejendommens ejer

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler