



Dato: 3. oktober 2024

Sags ID: 968838

**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

### **Bregneholtvej 18C, 4953 Vesterborg, matr.nr. 26B ST. LINDET BY, BIRKET**

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopførelse af enfamiliehus på 250 m<sup>2</sup> i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



*Figur 1: Luftfoto af ejendommen. Fodaftrykket af den nye bolig 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.

### **Vilkår for tilladelsen**

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

1. Kommunevandløb 61 RA omlægges efter Lolland Kommunes anvisninger.
2. Der etableres et spildevandsanlæg som lever op til renseniveau SOP.
3. Den eksisterende bolig nedrives inden genopførelse af den nye bolig.

### **Byggesagsbehandling**

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

### **Sagens oplysninger**

Der er den 11. juli 2024 søgt om landzonetilladelse til genopførelse af et enfamiliehus på 250 m<sup>2</sup> på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst at boligen opføres som erstatning for en eksisterende lovlig bolig på ejendommen. Den nye bolig placeres inden for de hidtidige bebyggelsesarealer, men får dog et større fodaftryk end den tidligere bolig.

Boligen etableres med fladt tag med ensidig hældning og har en byggehøjde på 8,5 meter.

Kommunevandløb 61RA har haft et forløb under det planlagte fodaftryk af den nye bolig. Ansøger har oplyst, at vandløbet med godkendelse af Lolland Kommune forlægges mod vest i forbindelse hermed.

Det er oplyst at ejendommen udleder spildevandet via Kommunevandløb 61RA til Højvands Rende-Vesterborg Sø-Halsted Å-Nakskov Indrefjord. Ansøger har oplyst, at der etableres et renseanlæg som lever op til renseniveau SOP.

Ejendommen er i sin helhed omfattet af fredskov. Miljøstyrelsen har meddelt dispensation fra skovloven d. 2. september 2022.

### **Planmæssige udpegninger**

Det ansøgte ønskes opført inden for kommuneplanramme 360-R42, Turistområder og Økologiske forbindelser inden for de almindelige jordbrugslandskaber i landskabskarakterområde 8 *Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal* Kommuneplanramme 360-R42 – *Feriehotel ved Birket*

Området er udlagt i kommuneplanen til et rekreativt område – feriecenter, feriehotel til maks. 10 enheder, samt konference-, fælles- og personalefaciliteter.

### **Turistområder**

Der er udpeget to turistområder. Nordkystens turistområde strækker sig fra Onsevig over

Kragenæs til Bandholm og ud til småøerne Fejø, Femø og Askø. Sydkystens turistområde strækker fra Nakskov til Hyllekrog med tyngdepunkt i området mellem Hummingen, Kramnitze, Bredfjed og Rødbyhavn. Nord- og sydkystens turistområder tager udgangspunkt i nærheden til kystlandskabet og de gode overnatningsmuligheder, der er her. Desuden rummer de mange større og mindre oplevelsestilbud og faciliteter.

Indenfor turistområderne vil kommunen fokusere på en bæredygtig turismeudvikling som en forudsætning for en øget overnatningskapacitet og udvikling af faciliteter. Udviklingen af turisme og friluftsliv skal tage udgangspunkt i det stedspecifikke potentiale, så udviklingen samtidig styrker og understøtter de maritime kvaliteter, naturværdierne, kulturarven, samt oplevelsesmulighederne i byer og landskaber.

Fejø, Femø og Askø understøttes som Destination Æbleøerne gennem en fælles strategi for turismeudviklingen på tværs af øerne, udarbejdet som en del af 3Ø-projektet.

#### Økologisk forbindelse

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planterers spredningsmuligheder sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

#### Jordbrugslandskaber

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

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.

#### Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmessigt påvirker oplevelsen af landskabet.

#### Karakterområdebeskrivelse

Inden for karakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, skal man være særlig opmærksom på at bevare udsigten over dalstrøg og dødishuller og geologiske formationer. Kulturhistoriske monumenter, herregårdslandskaber og husmandssteder skal fortsat kendetegne landskabet. Desuden skal det sikres at bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen bevares. Man bør som udgangspunkt undgå terrænændringer, skovrejsning, vejanlæg, by- og erhvervsudvikling og opstilling af store tekniske byggerier og anlæg.

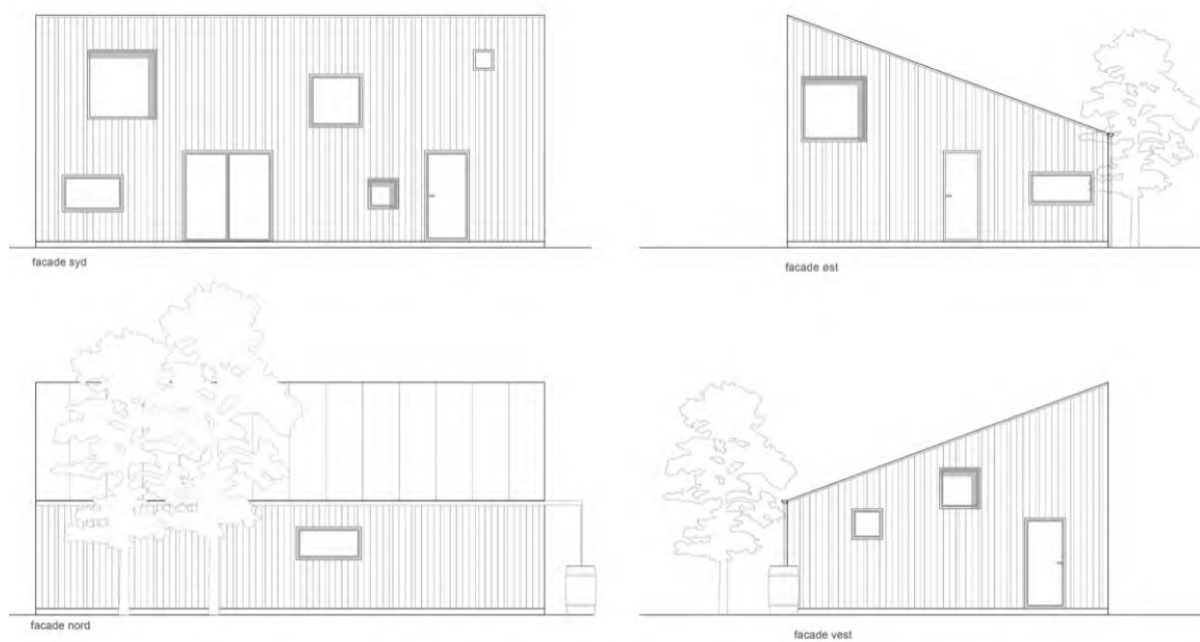
#### *Den konkrete ejendom*

Ejendommen er beliggende i et skovområde, *Bønderskov*, som er omfattet af fredskov. Ejendommen med tilhørende bygninger er således ikke synlig fra omgivelserne, som det

også fremgår af billedet nedenfor.



*Figur 2: Billede af Bønderskov pr. 2024 set fra den nordlige del af Bregneholtvej. Bygningerne ligger skjult i skoven.*



*Figur 3: Facadetegninger*

## Begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der er tale om genopførelse af et eksisterende lovligt enfamiliehus, og at der efter Kommunens opfattelse derfor er tale om fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse. Det ansøgte vurderes på den baggrund ikke at stride imod kommuneplanrammen eller på anden vis kunne betragtes som spredt og uplanlagt bebyggelse, selvom der ikke er planlagt for enfamiliehuse.

Kommunen har endvidere lagt vægt på at ejendommen er helt skjult fra omgivelserne grundet placeringen i Bønderskov, og at genopførelsen ikke vurderes at ændre på det forhold. Det ansøgte vurderes derfor at være uden betydning for opfattelsen af jordbrugslandskabet, landskabskarakterområdet og helheden af de større sammenhængende landskaber.

I den konkrete sag, ligger der et rørlagt vandløb under eller meget tæt på fodaftrykket på den nye bolig. Vandløbet udgør en økologisk forbindelse. Da ansøger har oplyst at vandløbet forlægges mod vest med god afstand, og at forlægningen udføres efter Lolland Kommunes anvisninger, vurderes det ansøgte ikke at have en væsentlig indvirkning på afvanding, eventuel fremtidigt vedligehold eller den økologiske forbindelse som vandløbet udgør i dag. Det skyldes navnlig at der er tale om et rørlagt vandløb, og naturværdien som følge heraf må antages at være begrænset.

Ifølge BBR-registeret er afløbsforholdene på ejendommen i dag "Anden type afløb". Hvad denne registrering dækker over har kommunen umiddelbart ikke informationer om. Der er et krav i kommunens spildevandsplan om at spildevandsrensningen på ejendommen/matriklen, skal kunne opfylde rensniveau SOP, hvilket sandsynligvis betyder at ejendommens nuværende spildevandsanlæg skal udskiftes i forbindelse med nybyggeri. Ifølge kommunens spildevandsplan skal den forbedrede rensning gennemføres i perioden 2017 – 2027, det vil sige at der i den gældende spildevandsplan er plangrundlag til, at kommunen kan meddele ejendommens ejer et påbud om forbedret spildevandsrensning.

I den konkrete sag, har ansøger oplyst, at det ønskes at etablere et BioKube minirensesanlæg som opfylder det strengeste rensniveau SOP.

Da der er tale om, at spildevandsanlægget etableres med *Best Available Technology* (BAT), vurderes spildevandet ikke at være udgøre en væsentlig miljømæssig indvirkning på området, herunder recipientmålsætninger af det rørlagte kommunevandløb. For at undgå en miljømæssig påvirkning af recipienten indgår det som et vilkår i afgørelsen, at der etableres et spildevandsanlæg som opfylder rensniveau SOP.

Afslutningsvist er der lagt vægt på, at boligen opføres med en afstand på ca. 90 meter til den nærmeste nabo, hvorfor det ikke vurderes at give anledning til nabogener, navnlig henset til at anvendelsen forbliver uændret.

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





*Figur 4: Gadefoto af den hidtil eksisterende bolig set fra Bregneholtvej. Det kan ses, at boligen er beliggende i en lysning af skoven*

### **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://lolland.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 4. oktober 2024.

### **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://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](mailto: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

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen  
Landzonesagsbehandler