



Dato: 16. oktober 2024

Sags ID: 961727

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

Havnevej 6, 4895 Errindlev, matr.nr. 43b Errindlev By, Errindlev

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopførelse af et sommerhus på 49 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Oversigtskort. Den røde markering viser, hvor det nye hus placeres.

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. Landzonetilladelsen fritager ikke ansøger fra at skulle indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser, fx byggetilladelse, miljøgodkendelser eller andre myndighedsgodkendelser, der måtte være relevante for projektet.

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. Nedrivning af eksisterende sommerhus:
Det eksisterende sommerhus på ejendommen skal nedrives fuldstændigt, og nedrivningen skal udføres i henhold til gældende regler for nedrivning og bortskaffelse af affald. Nedrivningen skal være gennemført, inden opførelsen af det nye sommerhus påbegyndes.
2. Det ansøgte omfang og placering:
Sommerhuset skal placeres på ejendommen i overensstemmelse med den fremlagte situationsplan. Sommerhuset etableres som ansøgt d. 17. maj 2024.
3. For at undgå påvirkning af grundvandsforhold og det nærliggende Natura 2000-område 173, etableres et nyt spildevandsanlæg som lever op til renseniveauet anvist af spildevandsmyndigheden.
4. Ejendommens randbeplantning skal bibeholdes for at sikre en klar afgræsning mod det åbne land. Ved udskiftning etableres ny beplantning i førstkommende vækstsæson.

Byggesagsbehandling

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

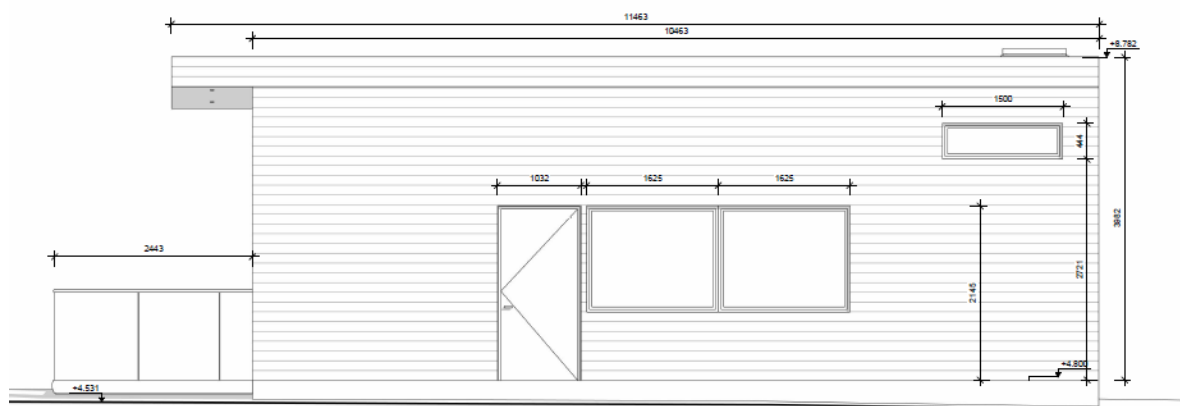
Redegørelse

Der er den 17. maj 2024 søgt om landzonetilladelse til genopførelse af sommerhuset på ejendommen.

I henhold til ansøgningen ønskes der opført et sommerhus med et grundareal på 49 m² samt en hems på ca. 11 m². Sommerhuset opnår en byggehøjde på 4 meter og placeres centralt på grunden, stort set inden for fodaftrykket af det eksisterende hus. Sommerhuset skal opføres med ensidig taghældning og beklædes med sort tagpap på taget og profilbrædder i gran på facaderne. Det eksisterende sommerhus på ejendommen vil blive nedrevet i forbindelse med projektet.

Ansøger har oplyst, at sommerhuset etableres med et renseanlæg, som opfylder renseniveau SOP.

Det fremgår af BBR, at den hidtidige bolig har et areal på 95 m², hvoraf der er 24 m² indbygget udhus.



Figur 2: Facadetegning af det kommende sommerhus set fra sydlig retning.

Planmæssige forhold

Det ansøgte ønskes opført inden for følgende udpegninger i kommuneplan 2021-2033:

- Kystnærhedszonen
- Større sammenhængende landskaber
- Turistområder
- Undersøgelsesområde for naturparker
- Økologiske forbindelse
- Værdifulde jordbrugslandskaber inden for landskabskarakterområde 1 *Errindlev Herregårds- og Landsbylandskab*.

Nedenfor skitseres betydningen af hver enkelt udpegning:

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastlagt jf. planlovens § 5a, stk. 3 og skal generelt friholdes for anlæg der ikke har behov for kystnærhed. Som hovedregel må der kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Øvrigt byggeri, anlæg, terrænændringer eller ændret arealanvendelse kan i udgangspunktet kun ske for at varetage væsentlige planlægnings- eller samfundsmæssige hensyn, der ikke kan henvises til en placering uden for kystnærhedszonen.

Større sammenhængende landskaber

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

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.

Undersøgelsesområde for naturparker

Smålandsfarvandet og området ved Saksfjed-Hyllekrog-Lidsø er områder udpeges som naturparker under etablering. Udpegningen af disse områder vil fremme mulighederne for friluftsliv. Herunder vil formidling af de mange oplevelsesværdier være et centralt punkt for disse naturparker.

Saksfjed-Hyllekrog grænser op til Guldborgsund Kommune og udgør et stort sammenhængende område, der åbner for et yderligere samarbejde mellem de to kommuner.

Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser skal sikre sammenhæng mellem naturområder, og dermed sikre spredningsmuligheden for planter og dyr.

Værdifulde jordbrugslandskaber

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

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.

Landskabskarakterområde 1

Errindlev herregårds- og landsbylandskab, er præget af et afvekslende landskab med store velbevarede herregårdsanlæg med tilhørende skove mv., små og store velbevarede landsbyer, mange tætliggende husmandskolonier samt mange kirker der ses over alt i landskabet. I kontrast til dette står byfladen - Holeby industriby med opland. Herregårde og større samlede bebyggelser som f.eks. Errindlev og Tågerup ligger på toppen af de aflange bakker, som er terrænstriberne fra sidste istid, mens vandløb og fugtige områder dominerer lavningerne i den sydlige del af området. Der er mange tekniske anlæg eller

rester heraf i området, hvor særligt de linjeformede anlæg, som roebaner, Det lollandske dige, fugleflugtslinjen mv. dominerer. Desuden udgør de nedlagte industrianlæg i Holeby, roebanespor, polakkaserner mv. er et særligt karaktertræk der ses tydeligt i landskabet, mens der er få høje tekniske anlæg som f.eks. vindmøller. Herregårdslandskaber, maritime kulturmiljøer og kirker skal bevares og det skal sikres at de karaktergivende træk og oplevelsesværdier ikke sløres. Den eksisterende bebyggelsesstruktur bør bevares og evt. udbygning skal ske nænsomt, mens høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg skal undgås i de mest betydningsfulde dele.

Den konkrete ejendom

Ejendommen er beliggende ca. 1.200 meter fra Lollands sydkyst og ligger langs Havnevej som forbinder Errindlev By med Errindlev Havn. Langs vejen ligger der med mellemrum adskillige, hovedsageligt mindre boliger og gamle husmandssteder. Umiddelbart på modsatte side af vejen ligger en lignende, mindre bolig. Ejendommen fremstår velafgrænset mod det åbne land med en del større beplantning.



Figur 3: Skråfoto af ejendommen set fra vestlig retning pr. 2023.

Kommunens begrundelse

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for et ældre sommerhus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre sommerhuset.

Lolland kommune har i afgørelsen lagt vægt på at der er tale om en genopførelse af et eksisterende lovligt sommerhus beliggende i landzone, og at det ansøgte derfor ikke kan anses som spredt og uplanlagt bebyggelse. Desuden er der lagt vægt på, at det ansøgte sommerhus er betydeligt mindre end det hidtidige sommerhus, samt at omfanget af det

ansøgte nye sommerhus med et grundareal på 49 m² ikke overstiger, det der efter almindelig praksis kan tillades i landzonen.

Det indgår yderligere i kommunens overvejelser, at det ansøgte ikke har en indvirkning på kommuneplanens landskabsudpegninger, idet der er tale om en ejendom, som er en del af den hidtidige bebyggelsesstruktur, og som fremstår velafgrænset mod det åbne land. I vurderingen har kommunen blandt andet fundet det væsentligt, at det nye sommerhus opfattes som hidtidig lovlig anvendelse, og at det etableres med en lav byggehøjde, og at der på et senere tidspunkt ikke uden landzonetilladelse kan ske udvidelse eller ændret anvendelse af sommerhuset. For at undgå en uønsket påvirkning af det åbne land, stilles der dog vilkår om bibeholdes af den afgrænsende beplantning rundt om ejendommen.

Kommunen har endvidere lagt vægt på, at det ansøgte er uden betydning for turistområderne eller en fremtidig udpegelse som naturpark. Yderligere er der lagt vægt på, at genopførelsen af sommerhuset ikke har betydning for beplantningsbæltet omkring ejendommen, som udgør en økologisk forbindelse.

Ejendommen er beliggende i en afstand på 650 meter til natura 2000-område 173. I kommunens vurdering, er det indgået, at ansøger ønsker at etablere et passende spildevandsanlæg, som sikrer at spildevandsforholdene ikke har en indvirkning på området, herunder de arter som indgår i områdets udpegningsgrundlag. Lolland Kommune har på den baggrund vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de arter og habitatnaturtyper som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 173 *Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand*. Ligeledes er det vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV.

Der vurderes ikke at være øvrige hensyn, som varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan danne grundlag for en andet udfald af afgørelsen.

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 17. oktober 2024.

Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2017-2027. Du kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for din ejendom på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://lolland.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan du 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 du 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.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du 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 du klager, skal du 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 din klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du 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 du har spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er du velkommen 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