

H+ A/S  
Tømmegade 7  
4900 Nakskov

Dato: 23. oktober 2024

Sags ID: 968327

**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

### Grimstrupvej 50, 4930 Maribo, matr.nr. 2a Maglemer By, Hunseby

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopførelse af garage- og udhusbygning på 143 m<sup>2</sup> i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.



*Figur 1: Luftfoto af ejendommen. Det røde areal markerer placeringen af den nye bygning.*

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:

Ejendommens eksisterende randbeplantning skal bibeholdes. Randbeplantningen må tyndes og vedligeholdes, efterhånden som træer og buske vokser sig større, men beplantningen skal fortsat kunne slutte tæt i løbet af 3 vækstsæsoner.

Randbeplantningen må kun ryddes, hvis det erstattes af et nyt beplantningsbælte i første plantningssæson efter rydning.

### **Byggesagsbehandling**

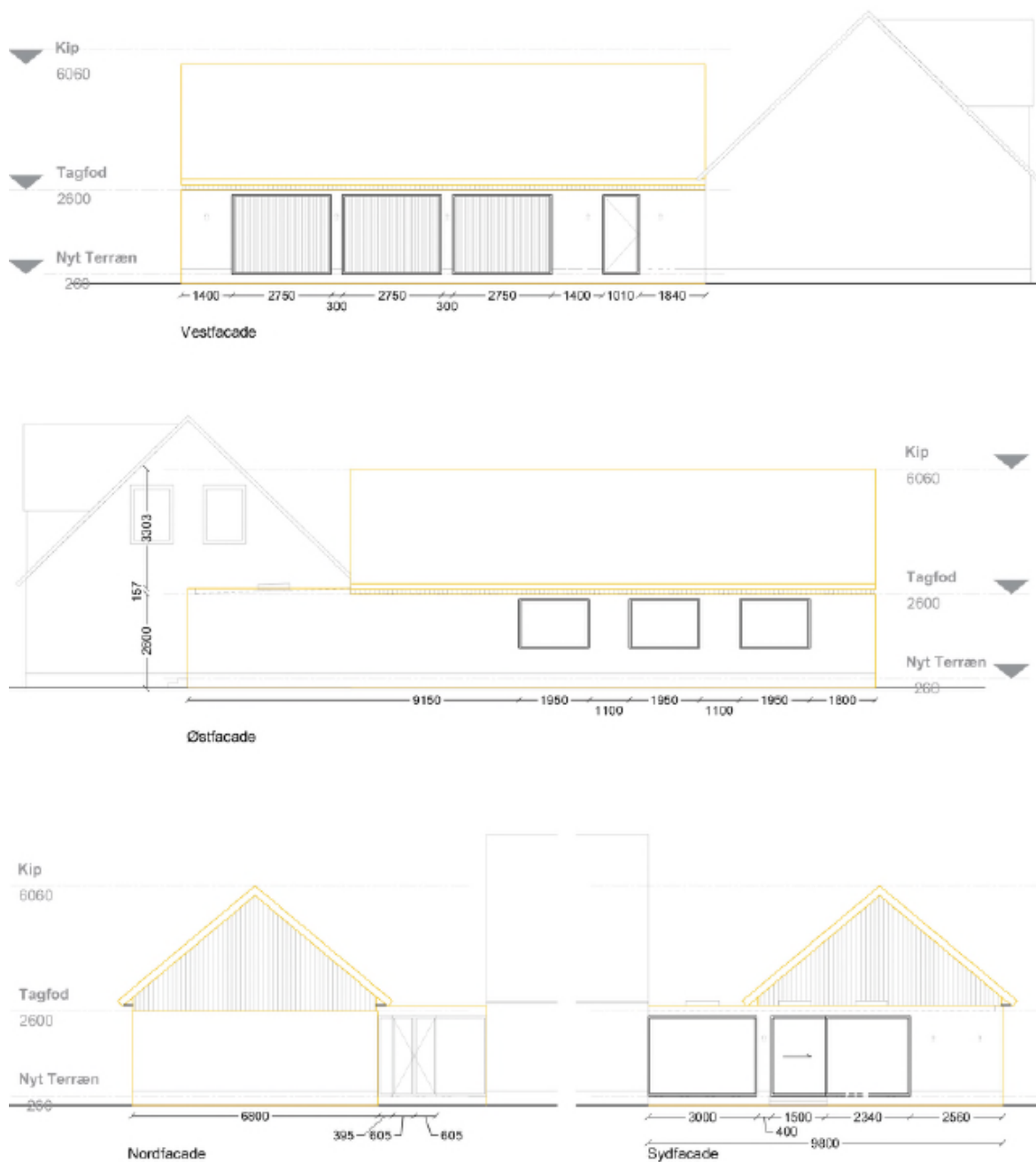
Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, fortsættes byggesagsbehandlingen.

### **Redegørelse**

Der er den 8. juli 2024 søgt om genopførelse af en eksisterende lovlig udhusbygning på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at det nye byggeri opføres med et areal på 3 m<sup>2</sup> mindre end den eksisterende bygning. I henhold til BBR er bygningen i dag 146 m<sup>2</sup>. I ansøgningen fremgår det, at den nye bygning opføres med et bebygget areal på 143 m<sup>2</sup>. Den nye bygning opføres med saddeltag med en kiphøjde på 6,06 meter over terræn. Bygningen etableres med en facadehøjde på 2,6 meter over terræn.

Bygningen etableres med en tagkonstruktion i sort aluminium og ydervæggene etableres med skalmursfacade.



Figur 2: Facadetegninger. Garage- og udhusbygningen etableres med saddeltag ligesom boligen. Boligens byggehøjde er dog højere.

### Planmæssige udpegninger

Ejendommen er beliggende inden for en økologisk forbindelse inden for jordbrugslandskaber i karakterområde 7 *Skovlandskabet*.

### *Økologiske forbindelser*

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters 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 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.

### *Karakterområdebeskrivelse*

Inden for karakterområde 7. Skovlandskabet, skal man være særlig opmærksom på, at bevare de uforstyrrede kyststrækninger, fastholde de fligede former på skovene, undgå høje og omfangsrige byggerier og generelt placerer nyt byggeri lavt i landskabet eller skjult bag beplantning, samt sikre de maritime kulturmiljøer.

## **Kommunens begrundelse**

### *Den konkrete ejendom*

Ejendommen er solitært beliggende ud til Grimstrupvej lidt nord for Maribo. Ejendommen fremstår, jf. nedenstående gadefoto, velafgrænset mod det åbne land og er omgivet af marker på alle sider. Bebyggelsen er stort set skjult fra omgivelserne.

Ejendommen er beliggende lavt i landskabet ca. 110 meter vest for Hunså som afgrænser landsbyen Maglemer. Ejendommen fremstår ikke som en del af landsbyområdet.

### *Praksis for udhuse mv.*

Efter normal praksis tillades ikke udhus- og garagebygninger over 100 m<sup>2</sup> i det åbne land. I forhold til genopførelse af driftsbygninger, udhuse eller lignende bygninger, er der ikke en almindelig hovedregel om at tillade, at der genopføres sådanne bygninger med et areal svarende til det, der nedrives. Det forhold, at der nedrives tidligere driftsbygninger mv. på en ejendom, kan dog efter omstændighederne og til en vis grad indgå i en konkret vurdering af, om der bør gives tilladelse til at opføre nyt byggeri.

I vurderingen indgår desuden, om der er sammenhæng mellem nedrivningen og nyopførelsen; om omfang, placering og anvendelse ændres; om den eksisterende bygning er lovlig og om bygningen kan betragtes som en ruin.

### *Vurdering af den nye udhus- og garagebygning*

I den konkrete sag, har Lolland Kommune i afgørelsen af sagen lagt vægt på, at der er tale om et byggeri, som erstatter en hidtidig lovlig bygning. Kommunen har blandt andet lagt til grund, at ejeren derfor må have en rimelig forventning, om at kunne genopføre en bygning i tilsvarende omfang med samme placering og anvendelse.

Her er det blandt andet indgået i afvejningen, at der er tale om en bygning som ikke

fremstår så forfalden, at der er tale om en ruin.

Kommunen finder endvidere at genopførelsen af bygningen kan betragtes til værende af samme omfang, navnlig henset til at størrelsen mindskes 3 m<sup>2</sup>.

Kommunen har i den forbindelse navnlig lagt vægt på, at der er en direkte sammenhæng mellem nedrivningen og genopførelsen, og at den nye bygning placeres med direkte tilknytning til boligen og inden for fodaftrykket af den eksisterende bygning. Endvidere har kommunen fundet det væsentligt, at bygningen ikke skifter anvendelse.

#### *Vurdering af den økologiske forbindelse*

Beplantningsbæltet omkring ejendommen udgør en økologisk forbindelse. Byggeriet medfører umiddelbart ikke fjernelse af beplantningsbæltet. Såfremt byggeriet skulle kræve fjernelse af enkelte dele af beplantningsbæltet, forhindrer bygningen, henset til placeringen, ikke en efterfølgende genetablering af dette.

#### *Vurdering af den landskabelige påvirkning*

Kommunen har i afgørelsen endvidere fundet det væsentligt, at genopførelsen ikke vurderes at medføre en ændret helhedsopfattelse af jordbrugslandskabet og karakterområdets særpræg, hverken på større skala eller lokalt. Det skyldes navnlig, at bygningen etableres som erstatning for en hidtidig lovlig bygning med sammenlignelig størrelse; at bygningen har en ønskværdig placering i direkte tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, og at ejendommen fremstår velafgrænset mod det åbne land. Det forhold at bygningshøjden øges, som følge af bygningens saddeltag, vurderes ikke i sig selv at, have en negativ indvirkning på områdets karakter, navnlig henset til at byggehøjden er lavere end boligens, og idet saddeltage er almindelige i det åbne land. Da ejendommen er beliggende solitært i det åbne land stilles, dog uanset, vilkår om bevaring af ejendommens eksisterende afgrænsende beplantning.

#### *Præcedens*

Da udhus- og garagebygningen erstatter en tilsvarende lovlig bygning, og idet der ikke er forhold som taler væsentligt imod, finder kommunen ikke at genopførelsen vil danne en uønsket generel fremtidig præcedens for opførelse af nye sekundære bygninger på over 100 m<sup>2</sup> i landzonen.

#### *Konklusion*

Samlet set har kommunen i vurderingen af sagen lagt til grund, at genopførelsen ikke strider i mod den generelle praksis for genopførelse af udhusbygninger i landzonen, og at der ikke er øvrige hensyn som varetages af landzonebestemmelserne, som taler imod en tilladelse.



*Figur 3: Gadefoto af ejendommen set fra sydlig retning. Boligen skimtes mellem beplantningen centralt i billedet.*

## 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://lollandkommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 24. 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://lollandkommune.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
- Ejeren af Grimstrupvej 50, 4930 Maribo

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen  
Landzonesagsbehandler