

Landinspektørfirmaet LE34 A/S  
Vestensborg Allé 34  
4800 Nykøbing F.  
Att. Carsten Kragh

Dato: 25. oktober 2024

Sags ID: 971766

**Lolland Kommune**  
Teknik- og Miljømyndighed  
Fruegade 7  
4970 Rødby

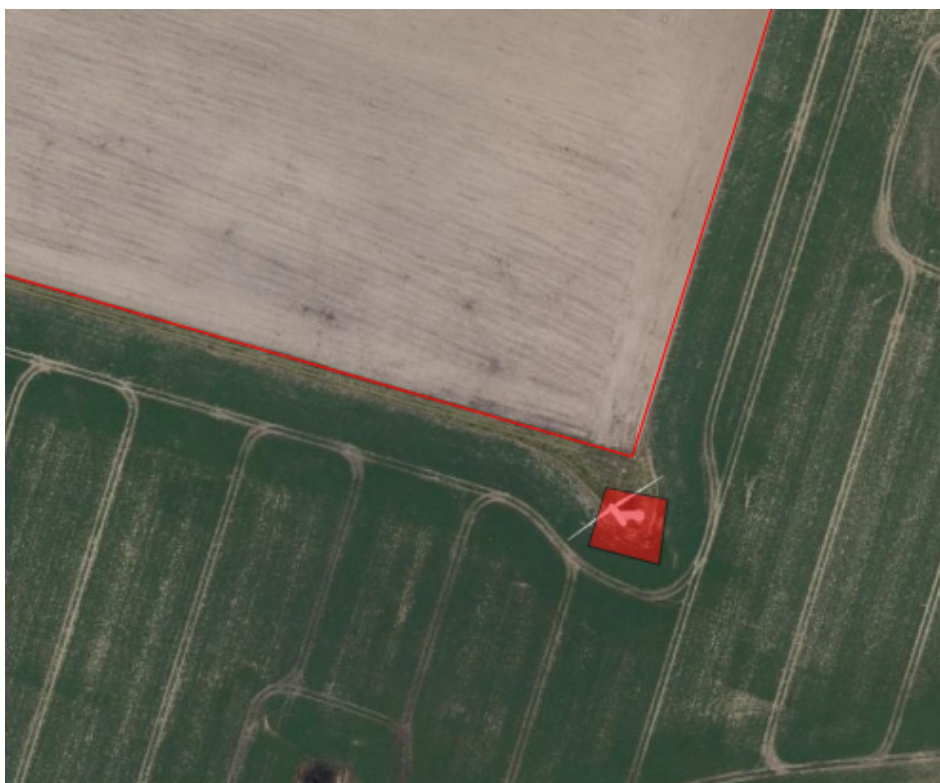
Tlf.: 54 67 67 67  
www.lolland.dk

**Kontaktperson**  
Jonas Gøttske-  
Christoffersen  
Byggeri og Ejendomme

## Landzonetilladelse

### Lindelsevej 41A, 4912 Harpelunde, matr.nr. 27a Sandby By, Sandby

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til udstykning af en vindmølleparcel til selvstændig ejendom i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



*Figur 1: Luftfoto af møllens placering. Den røde markering, viser hvor udstykningen finder sted.*

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning 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:

Konstruktionen og tilhørende installationer fjernes senest et år efter endt brug, således at der efter tilbageførsel igen kan drives landbrugsvirksomhed på arealet.

### **Sagens oplysninger**

Der er den 29. august 2024 søgt om landzonetilladelse til udstykning på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at vindmøllen inklusive transformator ønskes afhændet til en ny ejer. Parcellen ønskes derfor udstykket til selvstændig ejendom med et areal på 125 m<sup>2</sup>.

Der er tale om en enkeltstående vindmølle med en navhøjde på 35 meter og rotordiameter på 41 meter. Møllen er lovligt opført i 1995 og ansøger har oplyst, at der i forbindelse med udstykningen vil blive tinglyst deklaration om tilbageførsel og vingeoverslag. Møllen er placeret i landzone ca. 850 meter fra kysten.



*Figur 2: Gadefoto af vindmøllen set fra Lindelsevej pr. 2022. Udsigten vil fremstå uændret fremadrettet.*

### **Planmæssige forhold**

Den planlagte vindmølleparcel er placeret inden for følgende udpegninger i kommuneplan 2021 – 2033:

- Kystnærhedszonen
- Potentielle naturområder
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Jordbrugslandskaber inden for karakterområde 12 *Nordvestlollands Kystlandskab*

#### *Kystnærhedszonen*

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og skal generelt friholdes for anlæg der ikke har behov for kystnærhed, medmindre det er af underordnet betydning for de nationale interesser i kystnærhedszonen.

#### *Potentielle naturområder*

Inden for potentielle naturområder skal naturværdierne sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

#### *Særligt værdifulde landbrugsområder*

Værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene, dog er det også her anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges placeret. Inden for værdifulde landbrugsområder skal man være opmærksom på at begrænse arealforbruget mest muligt, at man finder den for jordbruget mindst belastende løsning, sikre velarronderede ejendomme og ejendomme med gode bygninger mv.

#### *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.

#### *Landskabskarakterområde*

I karakterområde 12. *Nordvestlollands kystlandskab* er havet nærværende og fra store dele af området kan havet ses, idet terrænet varierer og er jævnt faldende mod kysten.

Gennem karakterområdet mange mere eller mindre tydelige smeltevandsdale fører smalle åer ud i vige og nor. Langs kysten ses små og mindre havne med kystrelaterede bysamfund. De centrale områder fremstår åbent, mens den nordlige del fremstår med meget bevoksning og større skovområder. Hovedparten af dyrkningslandet er et udskiftnings- og herregårdslandskab under intensiv drift med middelstore markfelter.

Landskabets mange gårde kædes sammen af de talrige landeveje. Det er et karaktertræk, at de store landsbyer, de store landsbyejerlav og de mest intensivt dyrkede jorder findes på plateauet mellem smeltevandsdalene, mens de mindre landsbyejerlav og bedrifter med mindre markstørrelser ses langs kyst og ådale. Det giver et område hvor skalaen overvejende er middel til stor og er bestemt af de generelt store

markfelter markeret af levende hegn, skove, plantager, veje og gårde. Skalaen varierer dog en del i området.

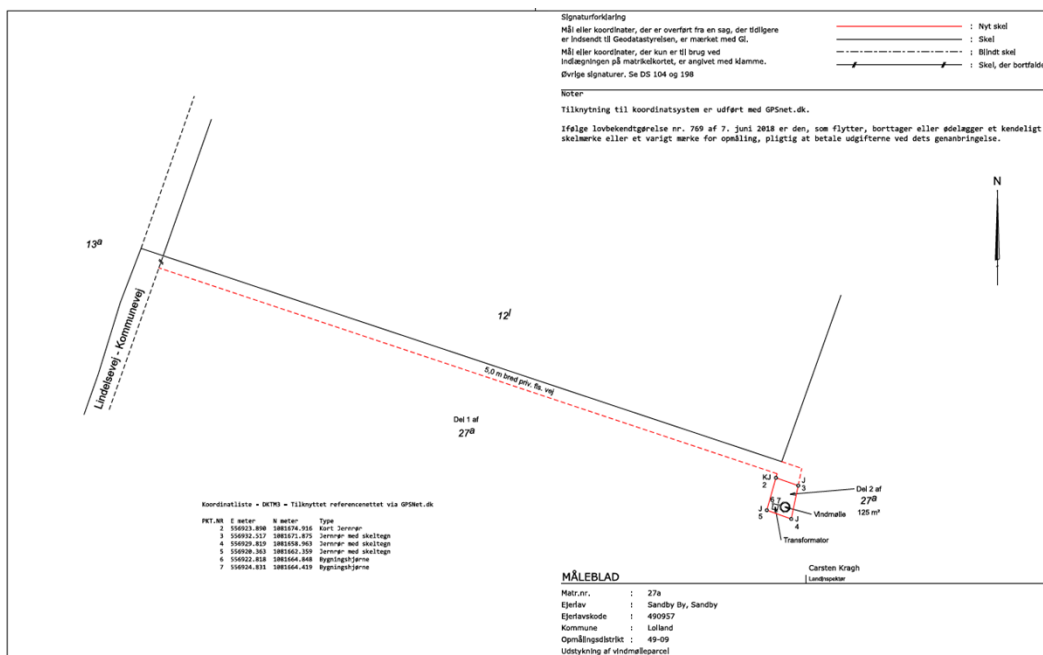
Inden for karakterområdet, skal man være særlig opmærksom på, at bevare de landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og rumlige og visuelle kvaliteter, herunder beskyttelse af herregårdslandskaber, de karakteristiske fritliggende gårde, havnemiljøer, sammenhængende husmandsbebyggelser mv.

## Kommunens begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der er tale om udstykning af en eksisterende, lovlig vindmølle, og at udstykningen ikke giver mulighed for en ændret arealanvendelse, eller for at etablere yderligere byggeri i det åbne land uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Reelt vil udstykningen derfor ikke have en betydning for områdets faktiske forhold, og opfattelsen af landskabet og de miljø- og naturmæssige forhold vil derfor være uændrede.

På den baggrund er det blandt andet vurderet, at udstykningen ikke har betydning for udpegningerne i kommuneplanen, herunder særkenderne for landskabskarakterområde 12 og de nationale interesser i kystnærhedszonen.

Kommunen finder det dog væsentligt, at arealet tilbageføres til landbrugsdrift efter nedtagning af møllen, således at arealet efterfølgende igen kan anvendes til jordbrugsmæssig drift. Kommunen finder det endvidere væsentligt, at udstykningens størrelse på 125 m<sup>2</sup> er så beskeden, at det kun vil udgøre en helt uvæsentlig formindskelse af det hidtidige udnyttede landbrugsareal.



Figur 3: Udklip af måleblad.

## 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 28. 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 matr. 27a Sandby By, Sandby.

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen  
Landzonesagsbehandler