

[REDACTED]  
Herredsvej 214  
4944 Fejø

Dato: 19. november 2024

Sags ID: 952417

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

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

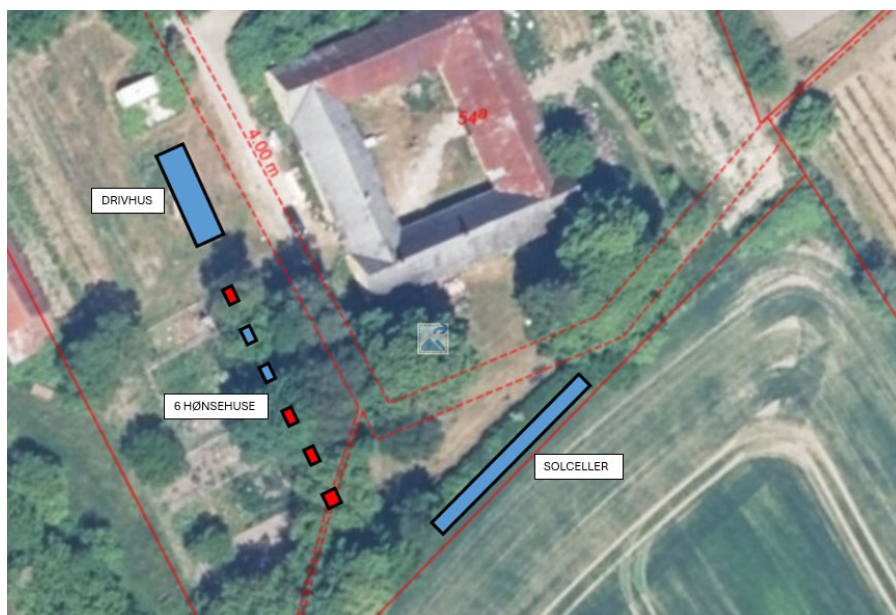
**Kontaktperson**  
Mailene Bruun Rankenberg  
Byggeri og Ejendomme

## Landzonetilladelse

### Herredsvej 214, 4944 Fejø, matr.nr. 54A ØSTERBY BY, FEJØ

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til opsætning af solcelleanlæg i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Placeringen af solcelleanlægget er vist på nedenstående kortudsnit:



Ejendommen ligger i landzone, hvor ny bebyggelse og konstruktioner 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:

Der skal etableres beplantningsbælte mellem solcelleanlægget og naboskel mod sydøst inden et år efter fuldførelse af projekt.

Beplantningsbæltet skal minimum bestå af mindst 1 række beplantningsbælte med 1,25 m mellem hver plante, indtil beplantningsbæltet slutter tæt. Beplantningsbæltet skal, når det er færdigetableret, kunne slutte tæt til min. 1 m's højde. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af hjemmehørende lokalitetstilpassede træer og buske jf. Plantevalgs hjemmeside. [Linket er www.plantevalg.dk](http://www.plantevalg.dk)).

Beplantningsbæltet må tyndes og vedligeholdes, efterhånden som træer og buske vokser sig større, men beplantningen skal fortsat kunne slutte tæt i løbet af 3 vækstsæsoner. Beplantningsbæltet må kun ryddes, hvis det erstattes af et nyt beplantningsbælte i første plantningssæson efter rydning, jf. ovenstående beskrivelse.

Solcelleanlægget skal fjernes senest 1/2 år efter endt brug.

### **Byggesagsbehandling**

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

### **Redegørelse**

Der er den 30. marts 2023 søgt om landzonetilladelse til at opstille et solcelleanlæg på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at solcelleanlægget ønskes opført langs hæk mod syd. Solcellerne får en højde på ca. 1,2 m og en længde på ca. 23 m. Anlægget består af 20 paneler og der produceres kun strøm til eget forbrug.

Det ansøgte ønskes etableret inden for udpegningerne; værdifulde jordbrugslandskaber større sammenhængende landskaber, kystnærhedszonen, Potentielle naturområder, Turistområder og Undersøgellesområde naturparker. Ejendommen er desuden beliggende indenfor kommuneplanramme 379-L7, Landsbyen Østerby, Fejø og i karakterområde nr. 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet.

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

I jordbrugslandskaber bør landskabets karaktertræk, samt eventuelle rumlige og visuelle kvaliteter, sikres gennem planlægning og forvaltning.

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.

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

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

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.

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.

Smålandsfarvandet og området ved Saksfjed-Hyllekrog-Lidsø er områder udpeget 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.

Kommuneplanramme 379-L7, Landsbyen Østerby, Fejø er en landsbyramme, hvor arealet udlægges til boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som landskabskarakterområde nr. 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet. Karakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet er et druknede morænelandskab hvor kun de højeste dele rager op over vandet som flere små og store øer. Kendetegn er nærheden til kyst og vand samt den stedvise store naturrigdom. På andre steder i kommunen er det muligt at opleve et landskab stort set fri for store tekniske anlæg samt store landbrugsbyggerier og -anlæg. En velbevaret udstykningsstruktur kendetegner især Femø og Fejø, hvor veje, hegn og diger tegner stjerneformede mønstre ud i landskabet. Lilleø, Skalø og Fejøs særlige kendetegn er de mange frugtplantager. Hele karakterområdet er sårbart over for ændringer og det er

vigtigt at bevare øhavets vide udsigt og oplevelsesrige kulturmiljøer – herunder de rumlige og visuelle kvaliteter på øerne. Området bør friholdes for byggeri og anvendelser, der forringer oplevelsen af det udskiftede landskab, med dets levende hegn samt sten- og jorddiger i udskiftningsstel.

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der er praksis for at give landzonetilladelse til opstilling af solcelleanlæg til eget forbrug i tilknytning til enfamiliehuse. Det vurderes at der ikke er hensyn i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod. Det ansøgte anlæg med den valgte størrelse og placering, vurderes ikke at ville virke dominerede i landskabet.

### **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.

Det er ligeledes kommunens vurdering af ingen af naboerne er parter i sagen og der er således ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Der er lagt vægt på, at solcellerne ligger bagved de øvrige bygninger på ejendommen, set fra vejen. Solcellerne er desuden lagt fra naboskel, bortset fra skel mod marken.

### **Offentliggørelse**

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://www.lollandkommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 20. november 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://www.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, [post@museumlollandfalster.dk](mailto:post@museumlollandfalster.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Friluftsrådet, [storstroem@friluftsradet.dk](mailto:storstroem@friluftsradet.dk)
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, [mail@bygogland.dk](mailto:mail@bygogland.dk)

Med venlig hilsen

Mailene Bruun Rankenberg  
Diplomingeniør