

██████████
Keldsløkkevej 14
4913 Horslunde

Dato: 28. november 2024

Sags ID: 973177

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

Keldsløkkevej 14, 4913 Horslunde, matr.nr. 33C UTTERSLEV BY, UTTERSLEV

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til udvidelse af en værkstedsbygning med ca. 34 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Luftfoto af ejendommen. Den røde markering viser udvidelsen af værkstedet.

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.

Byggesagsbehandling

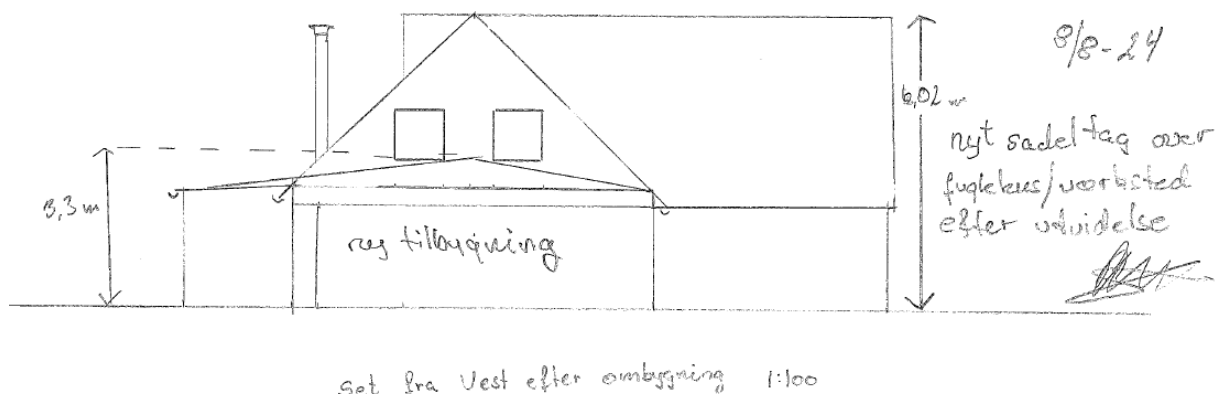
Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, fortsættes byggesagsbehandlingen.

Redegørelse

Der er den 12. august 2024 søgt om tilladelse til udvidelse af en eksisterende værkstedsbygning, så den opnår et areal på ca. 55 m².

Det eksisterende værksted er 21 m² og udvides med ca. 34 m², således at det samlede areal bliver ca. 55 m².

Tilbygningen opføres med sadeltag med en byggehøjde på 3,3 meter. Facade- og tagmaterialer etableres med stålplader. Værkstedet er opført i direkte tilknytning til den eksisterende bolig.



Figur 2: Tegning af facade mod vest efter værkstedets tilbygning.

Planmæssige udpegninger

Det ansøgte ønskes opført inden for kirkeomgivers fjernvirkning inden for jordbrugslandskaber i karakterområde 9 Nordlollands Slettelandskab.

Kirkeomgivers fjernvirkning

Inden for kirkeomgivelsernes fjernvirkning må der bl.a. ikke foretages udstykning eller etableres byggeri og anlæg, der slører eller forringer kirkernes visuelle samspil med landskabet og de nære omgivelser.

Jordbrugslandskab

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.

Landskabskarakterområde

Karakterområde 9. *Nordlollands slettelandskab*, er karakteriseret af åbne markflader og de talrige spredte gårde der tegner den generelle struktur. Det gør også grønne landsbykerner og husmandskolonier. Terrænet veksler fra højtliggende moræne til lavtliggende smeltevandsdale. Et særligt karaktertræk er de små skovholme, der ligger omkring mange gårde. Herregårdslandskaberne ligger som øer i gårdlandskabet. De udgør en kontrast til hovedparten af området med få bygninger, større markflader og ikke mindst markant mere beplantning.

I karakterområdet, er det særligt herregårdslandskaberne, beplantningerne omkring gårde, landsbyer og herregårde, samt de levende hegn, sten- og jorddiger i udskiftningssskel der skal bevares. Generelt bør man undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele af karakterområdet.

Den konkrete ejendom

Ejendommen er beliggende solitært i det åbne land. Ejendommen ligger midt mellem Utterslev og Vindeby, og fremstår som en klassisk beboelsesejendom i det åbne land. Ejendommen er velafgrænset og det eksisterende værksted er beliggende på bagsiden af beboelsen. Værkstedet er derfor ikke synligt fra vejen eller øvrige omgivelser.

Begrundelse

Administrativ praksis for udhuse mv.

Efter administrativ praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager mv. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder. Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ved de "hidtidige bebyggelsesarealer" forstås efter praksis primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet.

Vurdering

Det er Kommunens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til udvidelse af den eksisterende værkstedsbygning, da der ikke er landskabelige hensyn, der taler væsentligt imod. I den forbindelse har kommunen lagt vægt på, at værkstedet har en lav byggehøjde og med sin dimensionering er forenelig med et enfamiliehus.

Ejendommen er beliggende ca. 1 km fra Utterslev Kirke. Tilbygningen vurderes at være helt uden betydning for kirkens visuelle samspil med landskabet og de nære omgivelser. Da værkstedet er placeret i direkte tilknytning til boligen, og idet ejendommen i øvrigt er velafgrænset mod det åbne land, skønnes betydning af tilbygningens tilkomst at være helt underordnet for jordbrugslandskabet og særkenderne for *Nordlollands Slette*landskab.

Der er i den forbindelse med afgørelsen lagt særlig vægt på følgende:

- At garagen ikke bliver større end 100 m².
- At garagen opføres i direkte tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og ikke er synlig fra Keldsløkkevej.
- At garagen opføres med en lav byggehøjde og knytter naturligt an til en beboelsesejendom.

Der vurderes ikke at være yderligere hensyn som varetages efter landzonebestemmelserne, der kan ligge til hinder for en tilladelse.



Figur 3: Billede af ejendommen set fra Keldsløkkevej. Værkstedet er beliggende bagved boligen og er ikke synlig fra vejen.

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) (lolland.dk/meddelelser) den 29. 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://lollandkommune.dk) (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.

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