



Dato: 4. december 2024

Sags ID: 967347

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

**Bønned Holmevej 4, 4953 Vesterborg, 4953 Vesterborg,
matr.nr. 3h Bønnet By. Vesterborg**

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til etablering af en garage på 99,8 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Luftfoto med markering af garagebygning.

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:

1. Alle udvendige bygnings sider samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller en blanding af disse nævnte farver. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er andre farver også tilladt. Der ikke må anvendes signalfarver til byggeriet, de er dog tilladt til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele. Signalfarver er klare og stærke farver – de rene farver, som vi kan se på lang afstand (Rød, orange, gul, grøn, turkis, blå, indigo og violet). De kaldes også for spektralfarver. Rene farver er kendetegnet ved at være mættede, hvilket oftest betyder, at farverne ikke indeholder noget hvid eller sort – men det er op til en konkret vurdering. Signalfarver er typisk rød, gul, grøn, blå, orange i rene farver, men det omfatter her også neonfarver, der defineres som stærke og selvlysende farver.
2. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer, med et glanstal på over 26 efter Dansk Standard (DS/EN ISO 2813).
3. At der i det nordlige og sydlige skel mod marken etableres en afskærmende beplantning i form af hæk eller lignende tæt beplantning. Beplantningen skal plantes senest i første plantningssæson efter garagen er opført. Den afskærmende beplantning må kun ryddes, hvis det erstattes af ny beplantning, i første plantningssæson efter rydning. Der må etableres et hul til indkørsel.
4. Såfremt der skal etableres en ny indkørsel, skal vejmyndigheden skal ansøges om adgang til vej i henhold til vejloven. Etablering nye adgange skal ansøges ved parkogvej@lolland.dk, ved fremsendelse af tegning der viser hvor adgange ønskes placeret. Der skal gøres opmærksom på at tilladelsen kan være betinget af den offentlige vej ombygges med midterrabat, kanalisering eller lign. hvis det vurderes trafikalt begrundet.
5. Garagen må ikke anvendes til beboelse eller erhvervsmæssige aktiviteter, som kræver særskilt tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.



Figur 2: Luftfoto med markering af beplantningsbælte med grønt. Der må etableres et hul i beplantningsbæltet til indkørsel.

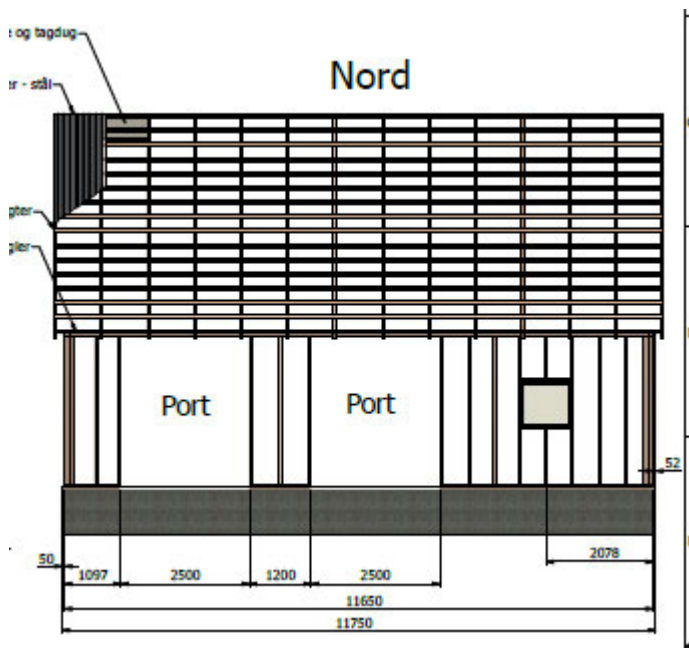
Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er den 24. juni 2024 søgt om landzonetilladelse til etablering af en garagebygning på 99,8 m² på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at ejendommen beliggende Bønned Holmevej 4 har fået arealoverført en del af landbrugsarealet vest for ejendommen. På arealet tænkes etableret en 100 m² garagebygning med saddeltag og to porte mod nord. Garagen etableres med trapezplader i stål. Garagens udvendige mål er 8,5x11,75 m. Garagen ønskes etableret med relativ stor hældning på taget, resulterende i en kiphøjde på ca. 7,2 meter. Garagen ønskes placeret med 19 meters afstand til den øvrige bebyggelse.



Figur 3: Facadetegning

Planmæssige forhold

Det ansøgte er placeret i et område, der ifølge kommuneplan 2021-2033 har følgende udpegninger:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Turistområder

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.

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.

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 velarrangerede ejendomme og ejendomme med gode bygninger mv.

Ejendommen er i sin helhed omfattet af skovbyggelinjen. Det ansøgte er undtaget fra forbuddet jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Landskabsvurdering

Det ansøgte ønskes etableret inden for udpegningerne større sammenhængende landskaber og værdifulde jordbrugslandskaber af typen sø- og dallandskaber i karakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal. Større sammenhængende landskaber og værdifulde jordbrugslandskaber er udpeget i Kommuneplan 2021-2033.

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

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

Ravnsby Bakker og Halsted Ådal udgør nogle af de værdifulde sø- og dallandskaber i kommunen. De udgør et varieret og sammenhængende landskab. På landsplan udgør Ravnsby Bakker et unikt landskab pga. områdets geologi og kulturhistorie, mens Halsted Ådal udgør et sjældent dallandskab set fra et regionalt perspektiv.

Inden for karakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, skal man være særlig opmærksom på, at bevare udsigten over dalstrøg og dødishuller og geologiske formationer. Kulturhistoriske monumenter, herregårdslandskaber og husmandssteder skal fortsat kendetegne landskabet. Desuden skal det sikres at bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen bevares. Man bør som udgangspunkt undgå terrænændringer, skovrejsning, vejanlæg, by- og erhvervsudvikling og opstilling af store tekniske byggerier og anlæg.

Den konkrete placering

Det konkrete projekt er beliggende i den nordlige del af karakterområdet nær Magletving. Lokalt fremstår området relativt sparsomt bebygget og den flade ådal kommer til udtryk ved en langstrakt udsigt. Centrert i dette område lokalt, er der dog en del bebyggelse, navnlig i form af tidligere husmandssteder og mindre gårdbebyggelser. Lokalt drejer det sig navnlig om Bønned Holmevej, Mageltving Holme og Mageltving Holmevej, hvor der, relativt for området, fremstår en del bebyggelse. Den konkrete ejendom er relativ lille og bebyggelsen ligger helt samlet. Ejendommen er dog for nylig udvidet mod vest efter arealoverførsel. Ejendommen er delvist afgrænset mod det åbne land. Dog er den ønskede placering af garagen ikke afgrænset mod det åbne land.

Begrundelse

Administrativ praksis

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.

Garagens placering

Kommunen har i afgørelsen af sagen lagt vægt på, at garagen placeres i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Omgivelserne er sårbare overfor ny bebyggelse, og Lolland Kommune finder det derfor centralt, at der etableres afgrænsende beplantning mod det åbne land, dels for at garagen skal fremstå som en del af den øvrige bebyggelse på ejendommen og dels for at sløre garagen i landskabet. I forlængelse heraf, har kommunen yderligere fundet det væsentligt, at det med vilkår om farvevalg og glanstal sikres, at garagen ikke kommer til at virke dominerende eller skille sig ud fra den resterende ejendom.

Arealet som garagen placeres på, har hidtidigt været opdyrket som landbrugsareal og indgået som en del af en samlet landbrugsejendom uden beboelse. Arealet mellem

Bønned Holmevej 2 og Bønned Holmevej 4 fremstår som et indhak i landbrugsarealet. Området skal på grund af sin udpegning som *særligt værdifuldt jordbrugsområde* som udgangspunkt forbeholdes jordbrugserhvervet. Det vurderes dog, at arealoverførslen til en bestående beboelsesejendom, vurderes at forbedre arronderingsforholdene på landbrugsarealet. Samtidig er der lagt vægt på, at arealoverførslen i sig selv ikke kræver landzonetilladelse.

Garagens størrelse

På den konkrete ejendom eksisterer et par mindre udhuse samt en ældre tiloversbleven staldbygning på 67 m². Dermed eksisterer der allerede en større sekundær bygning på ejendommen.

I den konkrete sag har kommunen lagt vægt på, at der er tale om en garagebygning som ikke overstiger et areal på 100 m². Kommunen har endvidere lagt vægt på, at bygningen etableres med en traditionel udformning, og ikke vil påvirke områdets karakter væsentligt.

Der er yderligere lagt vægt på, at garagen er skjult af læhegn og remisen på Bønned Holmevej 2, som også ejes af ejeren af Bønned Holmevej 4.

Da der allerede eksisterer en større sekundær bygning på ejendommen, vurderes der dog at være begrænsede muligheder for fremtidige ønsker om større sekundære byggerier.

Forholdet til skovbyggelinjen

Garagen ønskes opført inden for skovbyggelinjen, som afkastes af Lindet Skov. Inden for skovbyggelinjen indeholder naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, en bestemmelse om, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Bestemmelsens formål er at sikre skovens værdi som landskabslementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Garagen påtænkes opført med en afstand på ca. 180 meter til skovbrynet. Det vurderes at garagen vil være uden betydning for skovens værdi som landskabslement, dels som følge af garagens placering i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og dels idet at garagen placeres på bagsiden af bebyggelsen og væk fra skoven.

Det indgår også her i kommunens vurdering, at beplantningsbæltet rundt om ejendommen, vil medføre at garagen fremstår som en naturlig del af ejendommen.

Konklusion

Samlet er der lagt vægt på, at garagen etableres som en privat garagebygning, som ikke overskrider hvad der under normale omstændigheder kan meddeles tilladelse til. Det er blandt andet indgået i vurderingen, at der er tale om en garagebygning som etableres i tilknytning til en eksisterende beboelsesejendom, hvorfor den landskabelige påvirkning og påvirkningen af Lindet skov vurderes at være begrænset. Endvidere er det indgået, at garagens tilkomst vurderes at være uden betydning for udpegningen som turistområde og særlig værdifuldt jordbrugsområde.

Der vurderes ikke at være øvrige hensyn som varetages i forbindelse med landzonebestemmelserne, som kan ligge til hinder.

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 5. december 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://lolland.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan I kontakte kommunens natur- og miljøteam.

Oplysninger om spildevand:

Vi antager at der ikke etableres afløb i den nye garagebygning og, at der dermed kun er tale om håndtering af tagvand.

Det fremgår af byggesag at tagvand fra den nye bygning ønskes afledes til nedsivning i faskine. Lovlig etablering af ny faskine til nedsivning af tagvand forudsætter en lille tilladelse fra kommunen.

Da Region Sjælland ikke har nogen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel, vil en tilladelse til nedsivning af bygningens tagvand umiddelbart let og hurtigt kunne meddeles.

Der kan indsendes en ansøgning til kommunen der, ud over at angive hvilken adresse ønsket vedrører også, er vedlagt en tegning der viser placeringen af det tagareal der skal nedsives fra, samt placeringen af faskinen og dens afstande til skel og bygninger. Den nødvendige tilladelse kan søges ved at sende en mail til spildevand@lolland.dk.

Ved afledning af tagvand fra mindre tagflader til jordoverfladen gives typisk ingen formel tilladelse efter spildevandsbekendtgørelse (bagatelgrænse). Tag- og overfladevand skal holdes på egen grund.

Det følgende er blot en generel vejledning eller orientering:

Matriklen ligger i et område uden offentlig kloakering og i Lolland Kommunes gældende spildevandsplan planlægges det heller ikke at etablere offentlig kloakering ved matriklen/ejendommen. I Statens vandområdeplaner er området matriklen ligger i udpeget til rensklasse OP. Derfor er der et krav i kommunens spildevandsplan om at spildevandsrensningen for husspildevand på ejendommen/matriklen, skal kunne opfylde rensniveau SOP. Kommunen har endnu ikke påbegyndt sag om forbedret spildevandsrensning på ejendommen og på grund af prioritering og ressourcer kan der gå nogen tid (måske nogle år) inden dette sker. Ejer skal dog være klar over at et varslet påbud om forbedret spildevandsrensning formodentlig vil komme hvis ejendommens spildevandsanlæg til husspildevand ikke renser spildevandet godt nok.

Generelt kræves der tilladelse fra kommunen ved etablering af nyt spildevandsanlæg. På Lolland Kommunes hjemmeside findes film og fakta ark om forskellige typer renselanlæg til lokal rensning: <https://www.lolland.dk/borger/bolig-og-byggeri/spildevand-og-regnvand/spildevand-i-det-aabne-land>

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