

ARKITEKTGÅRDEN ApS  
Østergade 21  
4930 Maribo

Dato: 16. december 2024

Sags ID: 969083

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

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

## Landzonetilladelse

### **Gustav Wiedsvvej 20, 4900 Nakskov, matr.nr. 12A BRANDERSLEV BY, BRANDERSLEV**

**Kontaktperson**  
Mailene Bruun Rankenberg  
Byggeri og Ejendomme

Lolland Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til en driftsbygning på 88 m<sup>2</sup> i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Bygningens placering er markeret på nedenstående luftfoto:



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 9. juli 2024 søgt om lovliggørelse af en bygning på 88 m<sup>2</sup> på ejendommen. Bygningen er opført med ydervægge af træ og tagbeklædning af stål. Bygningen har ensidig taghældning og en totalhøjde på 4,1 m. Der er tale om en landbrugsejendom og det er oplyst, at bygningen benyttes i driften af landbruget. Bygningen er opført i en afstand af ca. 65 m fra nærmeste anden bygning på ejendommen og kræver derfor en landzonetilladelse for så vidt angår udformning og beliggenhed. Den er opført i 2021 på fundamentet af en tidligere driftsbygning til løgtørring.

Bygningen ligger tæt på en sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det vurderes at den ansøgte bygning, som ønskes lovliggjort, ikke vil påvirke den beskyttede sø, da den nye bygning er opført på det eksisterende fundament fra den tidligere bygning, som blev brugt til løgtørring. Den forhenværende bygning har været etableret på denne placering inden naturbeskyttelsesloven trådte i kraft i 1992. Forholdet omkring søen har dermed ikke væsentligt ændret sig og det vurderes derfor, at det ansøgte ikke vil medføre en tilstandsændring i søen.

Det ansøgte er opført inden for Kystnærhedszone, jordbrugslandskaber og i landskabskarakterområde 12, Nordvestlollands Kystlandskab som er udpeget i Kommuneplan 2021-2033.

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.

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.

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.

Den konkrete ejendom er beliggende i udkanten af landskabskarakterområdet og næsten 8 km fra kysten. Kysten er derfor ikke dominerende i landskabet på det konkrete sted. Ejendommen er en landbrugsejendom med et bygningsæt bestående af et stuehus på 185 m<sup>2</sup> beboelse med indbygget garage og udhus, en garage på 60 m<sup>2</sup> samt en driftsbygning på 2198 m<sup>2</sup>.

Bygningen er delvist skjult af beplantning omkring søen mellem bygningen og vejen.

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at bygningen er placeret på fundamentet af en tidligere bygning. Der er lagt vægt på, at bygningen ikke er særligt synlig i landskabet på grund af den beskedne højde, den grålige farve på ydervægge samt placeringen bag beplantning i forhold til vejen. Det vurderes, at der ikke er hensyn i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod at lovliggøre bygningens placering og udformning som ansøgt.

## 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 17. 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.

## 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

Med venlig hilsen

Mailene Bruun Rankenberg  
Diplomingeniør