

HusCompagniet Danmark A/S
Tinvej 14B
4100 Ringsted

Dato: 19. december 2024

Sags ID: 964450

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

Keldskovvej 4, 4960 Holeby, matr.nr. 1b Bremersvold Hgd., Errindlev

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopførelse af et enfamiliehus på 125 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Oversigtskort. Den røde markering viser placeringen af det ansøgte.

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

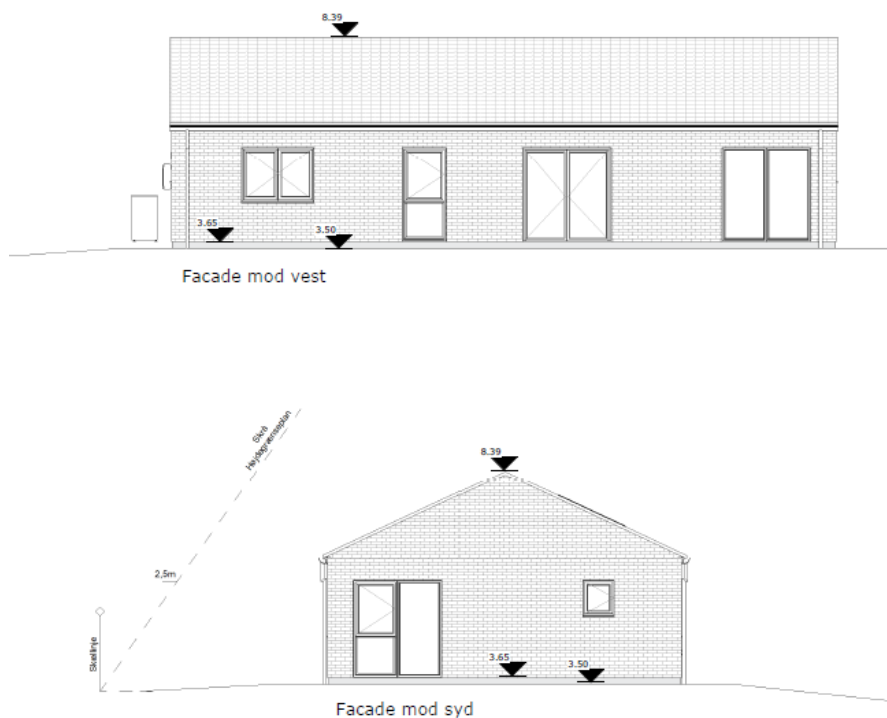
Der er den 30. oktober 2024 søgt om landzonetilladelse på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at der er tale om en genopførelse af en eksisterende bolig. Lolland Kommune har meddelt nedrivningstilladelse d. 4. november 2024. Den nye bolig opføres som et klassisk etplanshus på 125 m² med saddeltag. Taget beklædes med matsorte tagsten og facaden etableres med blødstrøgne teglsten. Huset vil blive opført med en kiphøjde ca. 4,9 meter over terræn. Der etableres et minirensaneanlæg til at forbedre den eksisterende spildevandsrensning.

Det eksisterende hus, som nedrives, er opført med bindingsværk i 1875 og udgør et areal på ca. 126 m² suppleret af en tagetage på 75 m². I forbindelse med nedrivningen, nedtages endvidere et udhus på 55 m².

Den nye bolig placeres på fodaftrykket af den eksisterende bolig og med samme længderetning.

Ejendommen er beliggende i fredskov. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har meddelt dispensation fra skovloven d. 16. oktober 2024.



Figur 2: Facadetegning af boligen set fra vest og syd hhv.

Planforhold

Boligen ønskes genopført inden for følgende udpegninger i gældende kommuneplan 2021-2033:

- Eksisterende naturområder
- Økologiske forbindelser
- Kystnærhedszonen
- Større sammenhængende landskaber
- Værdifulde jordbrugslandskaber inden for landskabskarakterområde 1. *Errindlev Herregårds- og Landsbylandskab.*

Nedenfor beskrives betydningen af kommuneplanens udpegninger for vurderingen af sagen.

Eksisterende naturområder

I eksisterende naturområder må der ikke etableres nye anlæg og aktiviteter eller ske ændringer af eksisterende forhold uden vidtgående hensyn til områdets beskyttelsesstatus. Inden for eksisterende naturområder skal naturværdierne sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

Økologiske forbindelser

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

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.

Større sammenhængende landskaber

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

Værdifulde jordbrugslandskaber

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

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.

Landskabskarakterområde

Karakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, er præget af et afvekslende landskab med store velbevarede herregårdsanlæg med tilhørende skove mv., små og store velbevarede landsbyer, mange tætliggende husmandskolonier samt mange kirker der ses over alt i landskabet. I kontrast til dette står byfladen - Holeby industriby med opland. Herregårde og større samlede bebyggelser som f.eks. Errindlev og Tågerup ligger på toppen af de aflange bakker, som er terrænstriberne fra sidste istid, mens vandløb og fugtige områder dominerer lavningerne i den sydlige del af området. Der er mange tekniske anlæg eller rester heraf i området, hvor særligt de linjeformede anlæg, som roebaner, Det lollandske dige, fugleflugtslinjen mv. dominerer. Desuden udgør de nedlagte industrianlæg i Holeby, roebanespor, polakkaserner mv. er et særligt karaktertræk der ses tydeligt i landskabet, mens der er få høje tekniske anlæg som f.eks. vindmøller. Herregårdslandskaber, maritime kulturmiljøer og kirker skal bevares og det skal sikres at de karaktergivende træk og oplevelsesværdier ikke sløres. Den eksisterende bebyggelsesstruktur bør bevares og evt. udbygning skal ske nænsomt, mens høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg skal undgås i de mest betydningsfulde dele.

Den konkrete placering

Boligen er placeret i udkanten af Keldskoven ud til et vinkelsving. Boligen er omringet af skov, men mod sydvest grænser boligen op til et åbent landbrugsareal. Boligen fremstår som en ældre bindingsværkejendom i 1,5 plan. Boligen fremstår ret skjult, og har generelt en begrænset indvirkning på de landskabelige forhold.

Begrundelse

Normalt tillades ikke nye boliger i landzone. Dog er praksis mere lempelig i forbindelse med genopførelse af tidligere boliger. I afgørelsen har Lolland Kommune lagt særlig vægt på, at der er tale om genopførelse af et enfamiliehus til erstatning for et ældre hidtil lovligt enfamiliehus. Lolland Kommune har endvidere lagt vægt på, at den eksisterende bolig ikke fremstår ruïnøs, og repræsenterer en eksisterende værdi som beboelse. I kommunens vurdering indgår det tillige, at den nye bolig placeres på fodaftrykket af den gamle bolig, og opføres med en beskeden størrelse på 125 m². Kommunen bemærker dog, at boligen uden landzonetilladelse efterfølgende vil kunne udvides op til 500 m². Den konkrete placering er dog omfattet af fredskov, og en udvidelse i den størrelsesorden er derfor usandsynlig.

Da genopførelsen ikke betinger at der ikke fældes træer eller ryddes skov, vurderes det ansøgte at være uden betydning for det eksisterende naturområde, som skoven udgør.

Endvidere er det indgået i kommunens afgørelse, at opførelse af den nye bolig ikke vil medføre en merpåvirkning af de eksisterende naturområder og de økologiske forbindelser som Keldskov udgør.

Kommunen har endvidere fundet det væsentligt, at den nye bolig har et roligt udtryk og udføres i klassiske materialer som knytter naturligt an til landskabskarakterområdet som helhed. Påvirkningen af de værdifulde jordbrugslandskaber, de større sammenhængende landskabsområder samt karakterområdet skønnes at være af underordnet betydning.

Boligen er beliggende ca. 2 km fra kysten og er ikke synlig fra kysten. Kystnærhedszonen og opfattelsen af de åbne kyster fremstår derfor uændrede.



Figur 3: Gadefoto af den eksisterende bolig taget fra nordvestlig retning.

Lolland Kommune har vurderet, at der ikke er øvrige hensyn som varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan ligge til hinder for en tilladelse.

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](http://lolland.kommune.dk) (lolland.dk/meddelelser) den 20. 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](http://lolland.kommune.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
- Ejeren af ejendommen beliggende Keldskovvej 4, 4960 Holeby.

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler