



Dato: 15. april 2024

Sags ID: 943033

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

Vindøvej 65, 4912 Harpelunde, matr.nr. 15N SANDBY BY, SANDBY

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til genopførelse af et helårshus på 140 m² i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.



Figur 1: Luftfoto af ejendommen pr 2023. Boligens omtrentlige placering på grunden markeret med rødt.

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:

For at sikre en klar afgrænsning mod det åbne land, skal den eksisterende beplantning i skel mod vest og syd skal bevares. De steder hvor beplantningen mangler, skal den genetableres.



Figur 2: Skråfoto, hvor den røde markering viser hvor beplantningen skal bevares eller genetableres.

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.

Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er den 9. januar 2024 søgt om landzonetilladelse til genopførelse af et enfamiliehus på ejendommen.

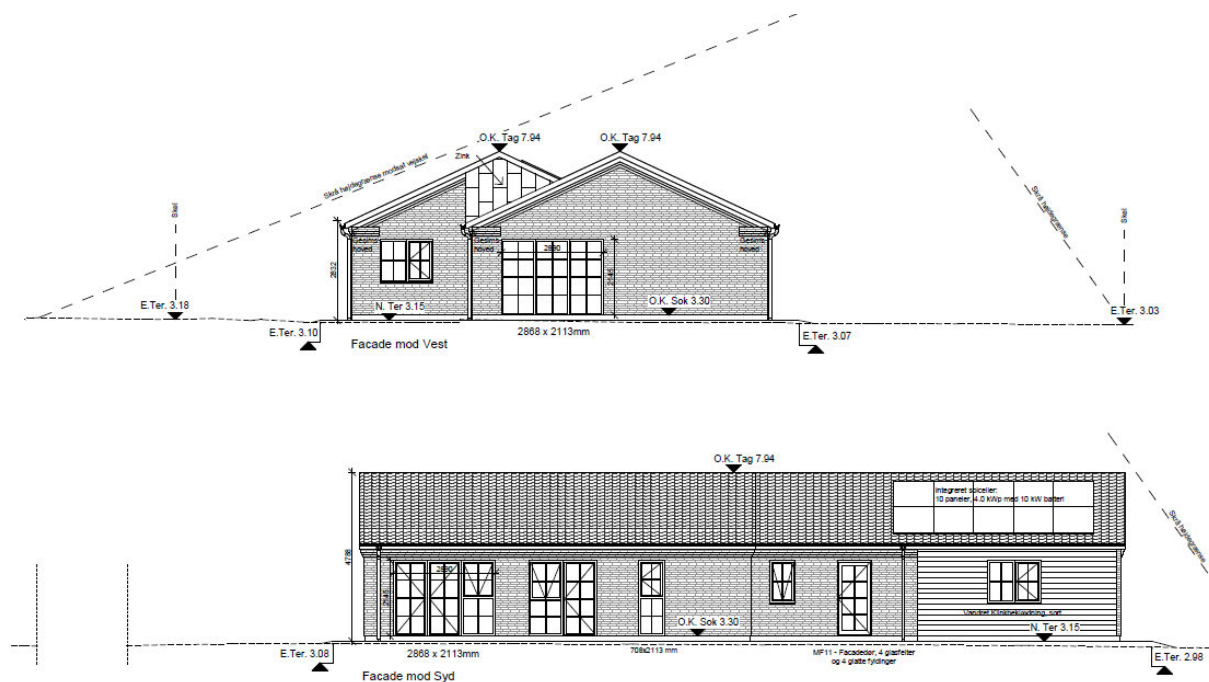
I har i ansøgningen oplyst, at boligen etableres som etplanshus i traditionel opmuret stil med saddeltag i sorte betontagsten.

Det fremgår endvidere, at boligen opnår en størrelse på 140 m² og en kiphøjde på ca. 4,8 meter over terræn. I direkte tilknytning til boligen etableres en carport på 35 m² og et redskabsrum på 13 m².

Huset opføres i stedet for en nedrevet ældre bolig i 1½ plan, og placeres omtrentlig samme sted. Boligen etableres med minirensanlæg og jordvarme.

Den tidligere bolig er nedrevet omkring 2021.

Ejendommen er placeret ca. 170 meter fra kysten og Kystdirektoratet har meddelt tilladelse 5. januar 2024.



Figur 3: Billeder af boligens facader.

Praksis for genopførelse af helårsboliger

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Ifølge praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt helårshus til erstatning for et ældre, som nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende beboelseshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. udgør en ruin.

Det er endvidere en forudsætning, at det nye hus opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som det eksisterende gamle hus og ikke påvirker

de planlægningsmæssige temaer i planloven og kommuneplanen negativt. Der lægges normalt afgørende vægt på de landskabelige forhold herunder, området og landskabets karakter og i den forbindelse hermed de planlægningsmæssige temaer omkring landskab i planloven og kommuneplanen. I vurderingen indgår byggeriets placering på ejendommen, byggeriets størrelse og dets udformning. Desuden indgår det i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Planmæssige udpegninger

Det ansøgte ønskes etableret inden for kystnærhedszonen inden for værdifulde jordbrugslandskaber i karakterområde 12 *Nordvestlollands Kystlandskab*.

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 udpegnings.

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.

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.

Vurdering af den konkrete ejendom

Ejendommen er beliggende på Sletnæs der er præget af mange mindre kystnært

beliggende ejendomme der oprindeligt har været smågårde og husmandssteder og strukturen fremstår fortsat i god tilstand. De mange ejendomme, der generelt er velafgrænset af beplantning, udgør et karakteristisk område i middel skala der adskiller sig fra de nordlige områder i karakterområdet der i højere grad er præget af, større ejendomme, herregårdslandskaber og landsbymiljøer hvor skalaen generelt veksler fra stor til lille. Ejendommen kan føres tilbage til matrikelkortet fra 1883, og har været bebygget minimum siden 1890 hvor der er registreret et hus på ejendommen på det Høje Målebordsblad og ejendommen er der med en af de ældste i området, selvom det oprindelige hus er blevet udskiftet.

Det vurderes, at huset med sin størrelse, udformning og valg af materialer vil få et moderne udtryk, uden at blive dominerende i området, da skalaen og de dominerende materialevalg ikke vil adskille huset markant, fra den eksisterende bebyggelse i området.

Ejendommen er en af de oprindeligt bebyggede ejendomme i området, og det skønnes væsentligt at bevare de oprindelige ejendomme i området. Ved at bevare de oprindelige ejendomme sikres det, at området fortsat fremstår med en forholdsvis tæt bebyggelsesstruktur der vidner om tidligere tiders smågårde og husmandsområder, og fremstår med en skala i middel størrelse, der adskiller området fra de nordlige dele af karakterområdet.

Desuden er ejendommen beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, og Kystdirektoratet har den 5. januar 2024 meddelt endelig dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til udformning og beliggenhed. Enhver udvidelse af bolig og andre bygninger vil kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og der meddeles normalt ikke dispensation til huse på over 250 m², og man kan derfor ikke forvente, at huset kan udvides op til 500 m² jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Natur- og miljøforhold

Ejendommen er beliggende ca. 160-170 meter fra Natura 2000-område Nakskov Fjord og Inderfjord. Lolland Kommune har i den forbindelse vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de arter og habitatnaturtyper som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 179 Nakskov Fjord og Inderfjord. Ligeledes har vi vurderet at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV.

I vores vurdering har vi lagt til grund, at det ansøgte ikke ligger inden for, eller i umiddelbar geneafstand af, de arter og habitatnaturtyper som er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Vi har derfor vurderet at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning.

Ligeledes har vi ikke kendskab til, at der findes bilag IV-arter i tilknytning til det ansøgte, ligesom vi har vurderet, at der ikke i umiddelbar nærhed findes egnede habitater for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Samlet har vi vurderet at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af områdets samlede økologiske funktionalitet.

Det er for nærværende ikke fastsat nogen rensklasse for området, men ejer ønsker at etablere et biologisk minirensanlæg til spildevand og faskiner til nedsivning af tag- og overfladevand i forbindelse med byggeriet. Det vurderes at være en fordelagtig løsning, idet ejendommen ligger i et område med afstrømning til et sårbart Natura 2000-område.

Samlet vurdering

Samlet set vurderes det, at huset kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte de landskabelige værdier i området, og det ansøgte kun i mindre omfang vil ændre opfattelsen af kystlandskabet ift. det tidligere hus på ejendommen.

I den forbindelse er der navnlig lagt vægt på:

- at der er tale om en bolig til erstatning for en nyligt nedrevet bolig, og at den gamle bolig inden nedrivning ikke fremstod som en ruin uden værdi.
- at boligen placeres på omtrentlig samme placering som den tidligere bolig, og har en dimensionering som almindeligvis forbindes med en helårsbolig.
- at ejendommen tydeligt fremstår som en beboelsesejendom beliggende i en oprindelig husrække, og at ejendommen med afgrænsende beplantning vil fremstå naturligt i tilknytning til de øvrige bebyggelser i husrækken.
- at der etableres et minirensesanlæg med rensklasse SOP, som begrænser udledningen af næringsstoffer til Nakskov Fjord mest muligt.
- at påvirkningen af landskabsområdet og kystnærhedszonen er særdeles begrænset, navnlig henset til at der er tale om en genopførelse af et helårshus med en lav byggehøjde og et naturligt udseende.

Høring

Kommunen har foretaget en nabohøring af ejeren af Vindøvej 63, 4912 Harpelunde, jf. planlovens § 35, stk. 4.

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med høringen.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://lolland.kommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 16. april 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.kommune.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.

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.
Klageberettigede er:

- Erhvervs- og Vækstministeren
- 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.

[Klagen skal indsendes via Klageportalen, som findes på Nævnenes Hus hjemmeside \(naevneneshus.dk\).](#) Fristen er 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

Når klagen er indgivet via Klageportalen, vurderer Lolland Kommune, om klagen giver anledning til at ændre afgørelsen. Hvis Lolland Kommune fastholder afgørelsen, sender vi relevante oplysninger i sagen videre til Planklagenævnet.

Det er en forudsætning for at få behandlet klagen, at der indbetales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer til Planklagenævnet via Klageportalen. Hvis klageren får helt eller delvist medhold, refunderer Planklagenævnet gebyret.

Hvis I mener, I er berettigede til at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I kontakte Lolland Kommune. Om I fritages, er Planklagenævnet afgørelse.

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet. Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning fremgår af BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1.

Søgsmålsfrist

Ønskes afgørelsen afgjort ved domstolene, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

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