

Fejøl Vinterbadeforening

Dato: 10. april 2024

Sags ID: 954777

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

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

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

Herredsvej 2A, 4944 Fejøl, matr.nr. 16BK VESTERBY BY, FEJøl

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til at opstille en mobil sauna i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Saunaen kan opstilles på matrikel 16 bk, Vesterby by, som vist på nedenstående kort:



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

Saunaen må flyttes rundt indenfor matriklen, men må ikke opsættes udenfor matrikel 16 bk, Vesterby by, Fejø.

Byggesagsbehandling

Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, er landzonetilladelsen gældende.

I skal være opmærksomme på, at opstilling af saunaen også kræver en byggetilladelse. Denne skal søges på www.bygogmiljo.dk.

Redegørelse

Der er den 7. december 2023 søgt om at opstille en tøndesauna på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at saunaen har form som en tønde med en diameter på 2,3 m og en længde på 6 m. Saunaen bygges i træ og taget beklædes med tagpap.

Det ansøgte ønskes opført inden for turistområde, større sammenhængende landskaber, undersøgelsesområde Naturparker, økologiske forbindelser, kystnærhedszone og værdifulde jordbrugslandskaber, i karakterområde nr. 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet.

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

Området hvor saunaen ønskes opstillet er udpeget som turistområde. 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. Ferie- og fritidsanlæg skal i udgangspunktet placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser i hovedbyer, turistcentre, turistområder og naturparker under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv.

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

Smålandsfarvandet er udpeget som undersøgelsesområde til naturparker. Udpegningen af disse områder vil fremme mulighederne for friluftsliv. Det vurderes at opstilling af saunatønden vil være med til at fremme mulighederne for friluftsliv.

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

Økologiske forbindelse udgøres i dette tilfælde af stranden samt den bagvedliggende landsby. Beplantningen på den aktuelle matrikel udgøres primært af græs, der er slået som græsplæne.

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. Da saunaen skal benyttes til vinterbadning, er der behov for kystnærhed.

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.

Karakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet er et druknede morænelandskab hvor kun de højeste dele rager op over vandet som flere små og store øer. Kendetegn er nærheden til kyst og vand samt den stedvise store naturrigdom. På andre steder i kommunen er det muligt at opleve et landskab stort set fri for store tekniske anlæg samt store landbrugsbyggerier og -anlæg. En velbevaret udstykningsstruktur kendetegner især Femø og Fejø, hvor veje, hegn og diger tegner stjerneformede mønstre ud i landskabet. Lilleø, Skalø og Fejøs særlige kendetegn er de mange frugtplantager. Hele karakterområdet er sårbart over for ændringer og det er vigtigt at bevare øhavets vide udsigt og oplevelsesrige kulturmiljøer – herunder de rumlige og visuelle kvaliteter på øerne. Området bør friholdes for byggeri og anvendelser, der forringer oplevelsen af det udskiftede landskab, med dets levende hegn samt sten- og jorddiger i udskiftningsstel.

Saunaen ønskes opstillet på et areal ved Vesterby Havn. Matriklen er beliggende lige sydøst for havnearealet mellem kysten og vejen. På den anden side af vejen ligger landsbyen Vesterby. Havnen er omfattet af kommuneplanramme 379- L61 og landsbyen er omfattet af kommuneplanramme 379-L6. Den aktuelle matrikel er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er omkranset af det to rammer og havnebassinet. Selve matriklen er ubebygget, men alle de omkringliggende arealer er bebygget med boliger og havnerelaterede bygninger og konstruktioner.

Da saunaen opsættes ved havnen, kan de eksisterende parkeringsarealer benyttes i forbindelse med vinterbadningen.

Den aktuelle matrikel ligger helt ud til vandet, men er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Begrundelse

Det er Lolland Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse, på de stilne vilkår, til det ansøgte, da der ikke er hensyn i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod.

Det vurderes at opstilling af saunatønden vil være med til at understøtte de maritime kvaliteter og er med til at øge oplevelsesmulighederne omkring Fejø havn, uden at tilsidesætte de landskabelige hensyn.

Det vurderes, at opsætning af saunaen understøtter de rekreative formål med landzonebestemmelserne, samtidig med at det understøtter udviklingen på Fejø.

Det vurderes at opstilling af saunaen på den konkrete placering ikke vil påvirke landskabet væsentligt, da arealet er omgivet af bebyggelse og ikke vil kunne ses fra det åbne land.

Høring

Kommunen har foretaget en nabohearing, jf. planlovens § 35, stk. 4 og partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1 af ejerne af Strandvejen 3 og 5. Det er kommunens vurdering at ejerne af disse to ejendomme er parter i sagen, da saunaen kan opstilles mellem deres ejendom og havet og dermed kan påvirke deres udsigt.

Der er ikke kommet bemærkninger til sagen i forbindelse med høringen.

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 11. april 2024.

Forhold til anden lovgivning

Grunden hvor saunaen opsættes er kortlagt som en muligt forurenede grund (V1). Det vurderes, at der ikke skal ansøges om tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, da området fortsat vil være alment tilgængeligt, og anvendelsen af arealet ikke vil blive intensiveret i forbindelse med saunaen.

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

Mailene Bruun Rankenberg
Diplomingeniør