



9. januar 2026

Sags-id:

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed

Postadresse
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67

byggeri@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
LIAN
Byggeri og Ejendomme

Tlf.: 54 67 64 47
lian@lolland.dk

Telefontider
Mandag-onsdag: 12:30-15
Torsdag: 12:30-17
Fredag: 10-13

Landzonetilladelse - Høkerstrædet 4, 4945 Femø, matr.nr. 53 Nørreby By, Femø
– sagsnr. 20250516

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til indretning til anneks i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.



Rød markering af anneks

Ejendommen ligger i landzone, hvor ændret anvendelse 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:

At der sikres de nødvendige tilladelser til håndtering af regn- og spildevand.

Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er søgt om tilladelse til at udhus ombygges til anneks. Udhuset, bygning 3 ses i BBR at være 25m². Bygning 3 er sammenbygget med bygning 2, der er garage på 13m². Hjørnet af annekset ligger 3m fra boligen. Annekset skal indeholde opholdsrum og badeværelse/toilet. Der skal ikke ske udvendige ombygninger.

Ejendommen ligger i Nørreby på Femø på en stor grund med tæt beplantning mod øst. I landsbyen ses de fleste grunde at være større og med stor og tæt beplantning

Kommunens vurdering

Kommunens udpegninger

Det ansøgte ønskes opført inden for kystnærhedszone, større sammenhængende landskaber, værdifulde jordbrugslandskaber, værdifulde kulturmiljøer, kommuneplanramme og landskabskarakterområde.

Kystnærhedszone

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 udpejning.

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.

Værdifulde kulturmiljøer

Som kulturmiljø er det tydelige stjerneformede udskiftningsmønster omkring begge bykerner helt unikt for kommunen. Mange steder er sten- og jorddiger, markveje og stynede

poppelhegn bevaret intakt i mark- og ejerlavsskel og det giver nogle varierede rumlige og visuelle kvaliteter i oplevelsen af landområderne. Det velbevarede mønster omfatter hele øen.

Landskabskarakterområdebeskrivelse 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet.

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. Få 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, Skælø 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 udskiftningsskel.

Kommuneplanramme 360-BE51

Rammen udlægger området til landsbyområde til boliger, offentlige formål, landbrugserhverv og feriehotel.

Kommunes begrundelse

Det er Lolland Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til ombygning til anneks, da der ikke er hensyn, i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod. Det vurderes ikke, at det vil have indflydelse på de rumlige og visuelle kvaliteter i området, når der foretages en indvendig ombygning og anvendelsesændring af en lille, eksisterende bygning på en ejendom i landsbyen. Ligeledes vurderes det at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, at den lille bygning ikke er synlig fra kysten og at afledning af spildevand vil komme til at ske korrekt, således at der ikke sker udledning af urensset spildevand til Natura2000 området og dermed vil der ikke være en negativ påvirkning.

Høring

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne, da det er ændret anvendelse af eksisterende, lille bygning i område udlagt til boliger og 20m fra nærmeste naboskel og har derfor undladt at orientere disse, forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35 stk. 5.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://www.lolland.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 12. januar 2026.

Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2017-2027. Du kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for din ejendom på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://lolland.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan du kontakte kommunens natur- og miljøteam.

Ejendommen ligger i et område (940_0 Nørreby), der i henhold til Lolland Kommunes gældende spildevandsplan er fælleskloakeret, men hvor spildevandsrensningen, til dels, sker på egne grunde i private bundfældningstanke (septiktanke, trixtanke). I spildevandsplanen er der ikke planlagt ændringer for området.

Af BBR-registeret under afløbsforhold fremgår det, at der fra den konkrete grund er afløb til offentligt kloaksystem. Det fremgår også af BBR (notatlinje) at ejendommen har "Hustank". Det fremgår af BBR at ejendommens "bygning 1" er et "fritliggende enfamiliehus". Efter Lolland Kommunes oplysninger findes der altså en bundfældningstank på ejendommen. Denne bundfældningstank er formodentlig af ældre dato og formodentlig kun dimensioneret til husspildevand fra én husstand.

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 du 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.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. 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 du klager, skal du 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 din klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du 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

hvis du har spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede pr. mail eller telefon. Mailadresse og telefonnummer fremgår af kolonnen i højre side på side 1.

Med venlig hilsen

Lisbeth Andresen
Byggesagsbehandler

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster, post@museumlollandfalster.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Friluftsrådet, storstroem@friluftsraadet.dk
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@bygogland.dk