Dato: 12. oktober 2026

Sags ID: 1020541

Lolland Kommune
Teknik og Miljø
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

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

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Bolig og Byggeri

Landzonetilladelse

Møllevænget 9, 4951 Nørreballe, matr.nr. 11h Nørreballe By, Østofte

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til opførelse af en garage på 50 m2 i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Garagens omtrentlige placering er 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.

Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er den 28. maj 2026 søgt om at opføre en garage på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst at garagen får et areal på 50 m2. Øvrige bebyggelse på grunden nedrives. Du har oplyst, at garagen skal anvendes i sammenhæng med Møllevænget 11, men grunden vil fortsat være en selvstændig ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone, men indenfor kommuneplanramme 360-BE70 Landsbyen Østofte-Nørreballe. I henhold til rammebestemmelserne kan området bruges til boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Landskab

Det ansøgte ligger i et område, der ifølge kommuneplan 2025-2037 er beliggende inden for følgende udpegninger:

- Jordbrugslandskab
- Landskabskabskarakterområde nr. 7, Skovlandskabet
- Økologiske forbindelser

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.

Inden for karakterområde 7. Skovlandskabet, skal man være særlig opmærksom på, at bevare de uforstyrrede kyststrækninger, fastholde de fligede former på skovene, undgå

høje og omfangsrige byggerier og generelt placerer nyt byggeri lavt i landskabet eller skjult bag beplantning, samt sikre de maritime kulturmiljøer.

En del af grunden er beliggende indenfor økologiske forbindelser og den øvrige del af grunden ligger indenfor potentielle økologiske forbindelser.

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

Potentielle økologiske forbindelser udgøres af arealer der forbinder økologiske forbindelser, eksisterende naturområder og Natura 2000-områder.

Det konkrete område er beliggende inde i landsbyen og er udstykket til byggegrunde. Området har karakter af parcelhusområde. Den aktuelle grund er omgivet af enfamiliehuse på alle sider og vurderes ikke at være synlig fra det åbne land. Det vurderes derfor at det ansøgte vil være i overensstemmelse med ovennævnte udpegninger.

Begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at garagen er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser om at udlægge arealet til boligområde. Der er lagt vægt på, at garagen ikke vurderes at ville skæmme det omkringliggende landskab.

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.

Der er ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1, idet det vurderes at ingen af naboerne er parter i sagen.

Der er i den forbindelse lagt vægt på, at det ansøgte svarer til det, der kan forventes i området, idet det er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Desuden holdes 2,5 meter fra naboskel.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på Lolland Kommunes hjemmeside (lolland.dk/meddelelser) den 14. oktober 2026.

Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2024-2031. Du kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for din ejendom på Lolland Kommunes hjemmeside (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan du 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 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 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 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

Såfremt 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

Mailene Bruun Rankenberg
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur