AC Design
Resedavej 2
4900 Nakskov

21. oktober 2026

Sags-id: 964797

Lolland Kommune
Teknik og Miljø

Postadresse
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67

byggeri@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
ERBR
Bolig og Byggeri

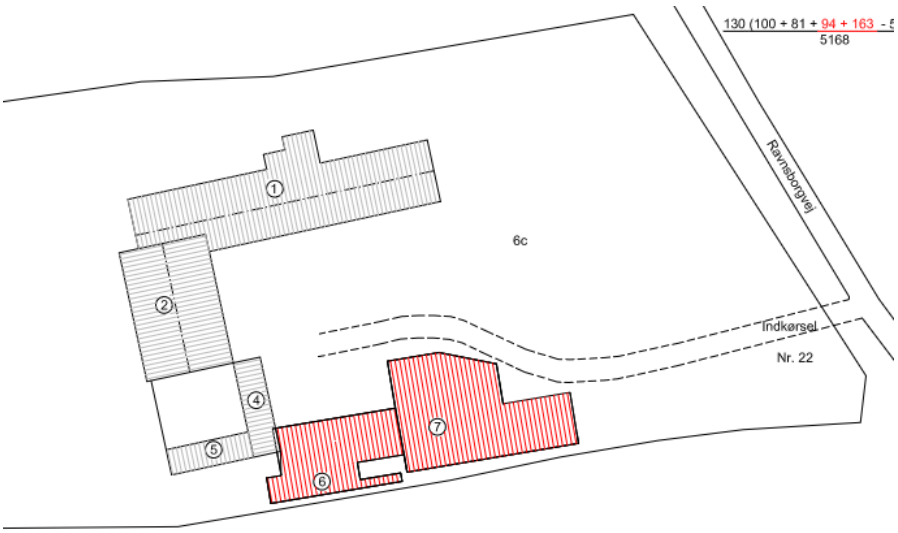
Tlf.: 54 67 64 39
erbr@lolland.dk

Telefontider
Man.-ons.: 11-12 og 12.30-14
Torsdag: 12.30-16
Fredag: 9-12

Landzonetilladelse - Ravnsborgvej 22, 4943 Torrig , matr.nr. 6c – sagsnr. 20240496

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til lovliggørelse af sekundære bygninger med et areal på over 50 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Meddelelse af landzonetilladelse gælder bygning nr. 6 på 94 m², og bygning 7 på 164 m²



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:

Internationale naturbeskyttelsesområder og særligt beskyttede arter Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er natura 2000-område nr. 173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand. Udpegningen ligger ca. 150 m fra det ansøgte. Lolland Kommune har vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de habitatnaturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 173 (figur 6), da der ikke findes nogle udpegede habitatnaturtyper, hvor det ansøgte ønskes udført, samt det ansøgte kun har helt lokal påvirkning relateret til bygningerne.

Lolland Kommune vurderer samlet, at det ansøgte kan tillades, uden at det vil have væsentlig negativ påvirkning af arter eller naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag eller af den samlede økologiske funktionalitet for særligt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Øvrige beskyttelser og interesser

Foruden fredningen har den valgte placering til projektet nogle andre betydende beskyttelser og interesser, som beskrives nærmere i det følgende:

• Kystnærhedszonen

• Økologiske forbindelser

• Kulturarvsarealer

• Værdifulde kulturmiljøer

• Geologiske interesseområder

• Landskabsvurdering

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. Dette vurderes ikke at have betydning for kystnærhedszonen da det ansøgte ikke kommer til at kunne ses som en del af kystlinjen, da det ansøgte sekundære byggeri ligger i en lavning i landskabet og er omgivet af tæt beplantning.

Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser er en del af Grønt Danmarkskort. Udpegningerne omkring ejendommen består af eksisterende beplantning omkring ejendommen. Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder sikres og om muligt

forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration. Det vurderes, at den ansøgte bebyggelse ikke vil forringe dyr og planters spredningsmuligheder, da de økologiske forbindelser ikke brydes, da beplantningen ikke skal fældes i følge af det ansøgte.

Kulturarvsarealer

Kulturarvsarealer af regional betydning. Undersøgelseshistorie af Museum Lolland-Falster fra 2005:

”Ravnsborg er en af de kendte borge fra Lolland. En tidligere udgravning af voldstedet gav mange fine resultater. Udenfor voldstedet er man stødt på en konstruktion af nedrammede pæle og vandretliggende tømmer, der blev tydet som en mulig skibsbro.”

Værdifulde kulturmiljøer

Værdifulde kulturmiljøer er udvalgte kulturmiljøer, der er udpeget på baggrund af en kortlægning, vurdering og prioritering. Værdifulde kulturmiljøer er fysiske helheder, der illustrerer et tema, en tids-epoke eller en udvikling, der har fundet sted. Kommunen skal sikre de værdifulde kulturmiljøers bevaringsværdier og deres sammenhænge, eksempelvis i forbindelse med behandling af landzonesager, i sager efter husdyrgodkendelsesloven, i plejeplaner, i planlægning for byudvikling, skovrejsning, vindmøller, tekniske anlæg mv. samt i forbindelse med lokalplanlægning. Ravnsborg er et fortidsmindemiljø: I ca. 1330 bygger Grev Johan den Milde en borg omgivet af forsvarsværk i vand og på land på Ravnsborg, som nedrives i 1510. Borgbanken – en tidligere holm - hæver sig 18 m.o.h. og er ca. 200 meter lang

Geologiske interesseområder

Geologiske interesseområder er landskaber med varierende geologiske formationer, der har stor betydning for vores oplevelse af og forståelse for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet. Det er vigtigt at sikre de geologiske formationer, herunder deres indbyrdes overgange og sammenhænge, så de fremtræder intakte og klare i landskabet. Ved planlægning og landzoneadministration skal man være særlig opmærksom på, at de geologiske interesser ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg,

skovbeplantning eller kystsikring.

Birket og Ravnsby Bakker er et bakkelandskab af isoverskredet smeltevandsslette. I området findes markante dødishuller. Ravnsby Bakker er en smeltevandsslette med mange dødishuller fra Nordøstisens tid. En tilknyttet lidt svagt markeret tunnel- og smeltevandsdal kan følges fra Ravnsby Bakker mod sydvest til Nakskov Indrefjord.

Landskabsvurdering

Det ansøgte ønskes etableret inden for udpegningerne større sammenhængende landskaber og værdifulde jordbrugslandskaber af typen sø- og dallandskabe i karakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal. Større

sammenhængende landskaber og værdifulde jordbrugslandskaber er udpeget i Kommuneplan 2021-2033. Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmæssigt påvirker oplevelsen af landskabet.

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.

Ravnsby Bakker og Halsted Ådal udgør nogle af de værdifulde sø- og dallandskaber i kommunen. De udgør et varieret og sammenhængende landskab. På landsplan udgør Ravnsby Bakker et unikt landskab pga. områdets geologi og kulturhistorie, mens Halsted Ådal udgør et sjældent dallandskab set fra et regionalt perspektiv. Inden for karakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, skal man være særlig opmærksom på, at bevare udsigten over dalstrøg og dødishuller og geologiske formationer. Kulturhistoriske monumenter, herregårdslandskaber og husmandssteder skal fortsat kendetegne landskabet. Desuden skal det sikres at bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen bevares. Man bør som udgangspunkt undgå terrænændringer, skovrejsning, vejanlæg, by- og erhvervsudvikling og opstilling af store tekniske byggerier og anlæg. I karakterområdets østlige del i det bakkede højland adskiller bebyggelsesstrukturen sig fra ådalsområdet mod vest. Ejerlavene er mindre og fremstår med små landsbyer samt klynger af husmandsudstykninger med eller uden bebyggelse. Vejene er ofte smalle og snor sig mellem bakker og dale. Som et særligt karaktertræk for randmoræne- og dødisområdet er de mange mindre landejendomme med intet eller kun lidt tilhørende jord. Ejendommen hvor det ansøgte sekundære byggeri ønskes lovliggjort, er en del af disse klynger med husmandssteder.

Det er Lolland Kommunes vurdering, at lovliggørelse af den sekundære bebyggelse, ikke vil tilsidesætte de landskabelige værdier i området. I vurderingen er der lagt vægt på, at den ansøgte bebyggelse ligger i en lavning i landskabet, samt at bebyggelsen er omgivet af tæt beplantning, som gør, at bebyggelsen næsten ikke ses fra vejen af og ikke kan ses i landskabet.

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

Redegørelse
Der er den 21. maj 2024 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til uansøgt opført byggeri på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst, at der er tale om bygninger, løbende opført og udvidet i perioden 2006 til 2022.

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at fredningsnævnet, efter en besigtigelse af fredningsdommeren, har dispenseret til det ansøgte, med begrundelse af at det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, da den sekundære bebyggelse ikke kan ses i landskabet. Dette skyldes, at bebyggelsen ligger i en lavning i landskabet, samt at bebyggelsen er omgivet af tæt beplantning, som gør at bebyggelsen næsten ikke ses fra vejen af og ikke kan ses i landskabet.

Planlægningsmæssige hensyn – de berørte sekundære bygninger er opført i naturlig sammenhæng med eksisterende bygningssæt af tidligere stor landbrugsejendom. Med sin beliggenhed i en lavning i terrænet, er bygningerne principielt ikke synlige fra hverken vej eller området. Størrelsen er større end der normalt tillades jf. Lolland Kommunes landzoneadministration, men tillades i denne tilladelse med hensyn til fredningsdommerens skøn, som Lolland Kommune er enige i. Tilladelsen er exceptionel mht størrelse af bygning nummer 7, og kan/skal ikke tillægges præcedense virkning, pga sagens karakter med godkendelse af fredningsdommer for den fredede område. Endvidere bemærkes det, at kendskab til det uansøgte byggeri ikke stammer fra naboklager, men udelukkende fra ejers eget ønske om lovliggørelse

Hensyn til jordbrugserhvervet – Det ansøgte ligger på i forvejen afgrænsede matrikel for eksisterende ejendom, og inddrager ikke jord fra landbrugsdrift.

Landskabelige hensyn – skæmmes eller begrænses ikke, idet bygningerne er beliggende i hulning i terrænet, hvorved det ikke begrænser udsyn fra veje og stier, udsyn over åbne landskaber, kirker og fortidsminder – kulturmiljøer bevares

Naturbeskyttelsesmæssige hensyn – områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven – I, eller i nærheden af, Natura 2000 områder, kræves vurdering af, om det ansøgte påvirker området - spørg Natur og Miljø

Rekreative hensyn – Vurderes ikke til gene for bevarelse af vej, stier, og færdselsmuligheder.

Sociale eller menneskelige hensyn – med fredningsdommerens afgørelse, kan der være tale om berettiget forventning, idet der er tale om en strammere og mere restriktiv lovgivning en planlovens bestemmelser.

Høring
Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne 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 (lolland.dk/meddelelser) den dato.

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 (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 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

Erik Bruhn
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@byogland.dk