

BBR Konsulenterne
Æblehaven 12
4800 Nykøbing F
Att. Chatarina Pedersen

Dato: 24. oktober 2025

Sags ID: 998733

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

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

Kontaktperson
Jonas Gøttske-
Christoffersen
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

Bygaden 16, 4983 Dannemare, matr.nr. 82 DANNEMARE BY, DANNEMARE

Lolland Kommune giver hermed lovliggørende tilladelse til sammenbygget garage og overdækning på 63 m² samt en garage på 75 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Figur 1: Oversigtskort over ejendommen. Den røde markering viser placeringen af bygningerne, som søges lovliggjort.

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 26. februar 2025 søgt om landzonetilladelse på ejendommen.

I ansøgningen er det oplyst, at det ønskes at opnå tilladelse til udvidelse af en eksisterende garage fra 25 m² til 49 m² samt 14 m² overdækning, således at bygningen i alt er 63 m². Sammenbygningen er sket mellem 2006 og 2008. Endvidere er der søgt om lovliggørende tilladelse til en garage på 75 m² som er opført i 2005. Garagen er opført med fladt metaltag og facademateriale i træ.

Centralt på matriklen er der tinglyst en rørledning. Bygningerne er umiddelbart ikke i konflikt med servitutten.



Figur 2: Skråfoto af sammenbygget overdækning og garage. Det ses, at der er tale om en meget lav byggehøjde på omkring 2,1 meter.



Figur 3: Skråfoto af garagen mod sydvest set fra østlig retning. Garagen har en byggehøjde på ca. 2,7 meter.

Planmæssige udpegninger

Det ansøgte ligger i et område, der ifølge kommuneplan 2025-2037 har følgende udpegninger:

- Kommuneplanramme 360-BE37 *Landsbyen Dannemare*
- Jordbrugslandskaber inden for karakterområde 10 *Sydllands Slettelandskab*

Kommuneplanrammens bestemmelser

Rammen udlægger området til landsbyområde til boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30.

Jordbrugslandskaber

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.

Karakterområde 10

I karakterområde 10. Sydllands slettelandskab, er det særligt områdets åbne karakter

med udsigten til de velbevarede herregårdslandskaber der skal bevares, herunder bør det ensartede dyrkningslandskab bevares og byggeri og anlæg bør holdes samlet. I den sydlige del af området skal man være særlig opmærksom på de lange, svage bakkeforhøjninger – kaldet terrænstriber, der blev dannet, da isen gled over landet under sidste istid. Store tekniske anlæg der kan sløre landskabskarakteren bør undgås.

Begrundelse

Lolland Kommune har lagt særlig vægt på, at det ansøgte er placeret inden for afgrænsningen af Dannemare, og derfor fremstår som en del af den bymæssige bebyggelse i naturlig tilknytning til den udlagte anvendelse.

Det er endvidere indgået i afgørelsen, at der er tale om lavt sekundært byggeri med byggehøjder på under ca. 3 meter og at ejendommen er velafgrænset mod det åbne land mod syd, hvorfor karakterområdet og jordbrugslandskabet både lokalt og som helhed fremstår uændret efter bygningernes tilkomst.

I afgørelsen er det ligeledes indgået at bygningerne har stået upåtaget hen mod 20 år, hvorfor ejeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet eller anvendelsen er lovlig.

Slutteligt er det indgået i Lolland Kommunes vurdering af sagen, at bebyggelsesprocenten for rammen ikke overskrides og at bygningerne er under 100 m² og derfor ikke overskrider, det der normalt kan meddeles tilladelse til. Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommens samlede mængde af sekundært byggeri vurderes at være inden for det, der kan forventes i forbindelse med et større enfamiliehus.

Lolland Kommune finder, at der ikke er yderligere hensyn som skal varetages i medfør af landzonebestemmelserne, som kan føre til en anden afgørelse.

Høring

Kommunen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, henset til den lave byggehøjde, bygningernes anvendelsesformål og bygningens opførelsestidspunkt. Kommunen har derfor undladt at orientere naboerne jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://lolland.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 27. oktober 2025.

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.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan I kontakte kommunens natur- og miljøteam.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, stk.1.

I klager via klageportalen, som I finder via borger.dk eller virk.dk. I 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 I klager, skal I 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 jeres klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. I får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser jeres klage, hvis I sender den uden om klageportalen, medmindre I forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om I 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 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
- Ejerne af matrikel 82, Dannemare By, Dannemare

Med venlig hilsen

Jonas Gøttske-Christoffersen
Landzonesagsbehandler