

Tegnestuen Holtermann
Att: Sedef Aricioglu

Dato: 5. november 2025

Sags ID: 1004283

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

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

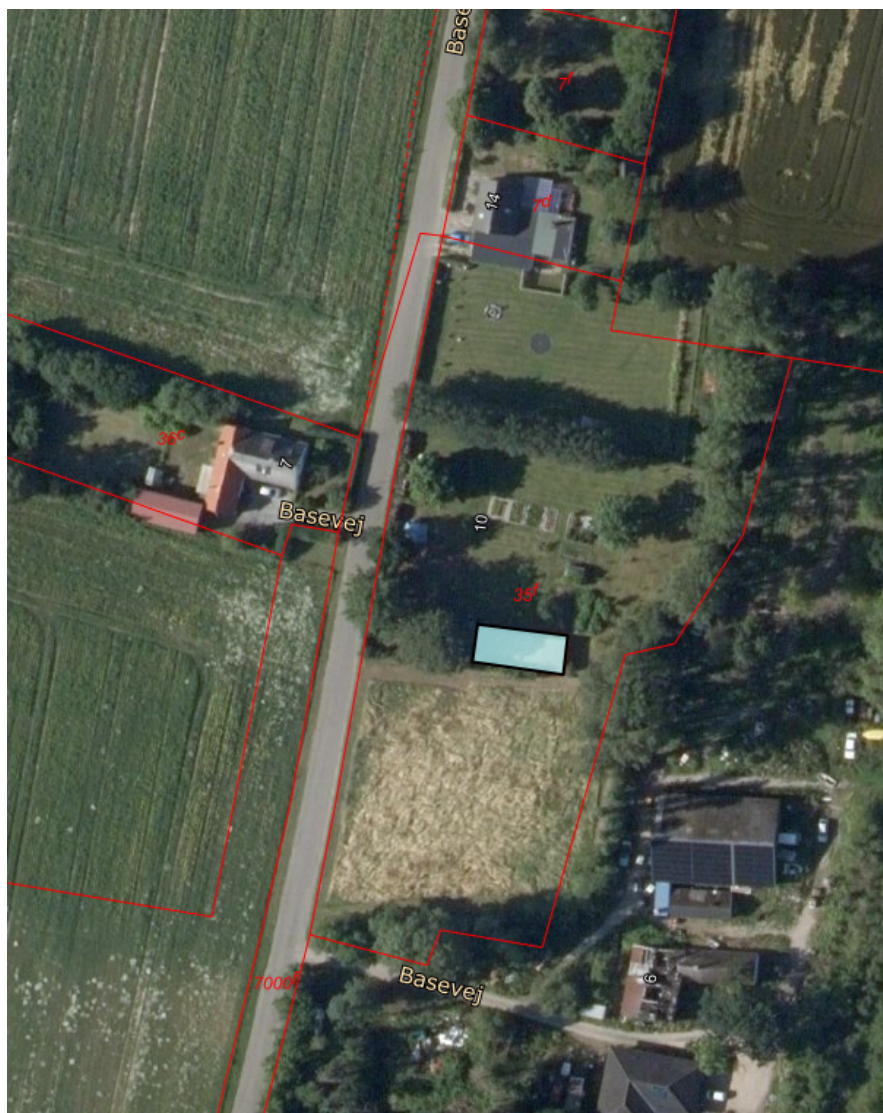
Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

Basevej 10 og 14, 4913 Horslunde, matr.nr. 35F NØBBET BY, HORSLUNDE

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til lovliggørelse af et udhus på 92 m² i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Udhuset er markeret med lyseblåt 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 for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At matrikel 35f, Nøbbet by, Horslunde og 7d, Nøbbet by, Horslunde sammenlægges til en samlet fast ejendom.

Byggesagsbehandling

Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, er afgørelsen gældende. Byggetilladelsen skal afvente at landzonetilladelsen er gældende.

Redegørelse

Der er den 1. oktober 2025 søgt om lovliggørelse af et udhus på ejendommen.

Du har oplyst i ansøgningen at udhuset har et areal på 92 m² og en højde på 2,4 m.

Eksisterende bygninger på matrikel 35f blev nedrevet omkring 2016. Udhuset er opført omkring år 2020 og udvidet omkring 2023 og igen omkring 2024. Det vurderes at der ikke skal lægges vægt på indrettelseshensyn i den konkrete sag, da den ældste del af udhuset blot er 5 år gammel.

Du har oplyst, at der er igangsat en sammenlægning af matrikel 35 f og matrikel 7d, således at de to grunde derefter vil udgøre en samlet fast ejendom. Udhuset vil derefter være opført i tilknytning til det eksisterende enfamiliehus på matrikel 7d. Afstanden fra boligen til udhuset er ca. 60 m, men det vurderes at det fremstår som værende i tilknytning, da udhuset er beliggende indenfor eksisterende haveafgrænsning.

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

- Værdifulde jordbrugslandskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Kystnærhedszone
- Landskabskarakterområde nr. 12, Nordvestlollands Kystlandskab

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.

Lollands varierede kyststrækninger med deres naturrigdom og udsyn over havet udgør særlige oplevelsesrige landskaber. Særlig repræsentative og egnspecifikke er Smålandshavet og Nakskov Fjord samt deres maritime kulturmiljøer. Unik er Femø med sin velbevarede udskiftningsstruktur samt natur- og kulturarvsværdier på Albuen, Enehøje og Vejlø.

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

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.

I karakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab er havet nærværende og fra store dele af området kan havet ses, idet terrænet varierer og er jævnt faldende mod kysten.

Gennem karakterområdets mange mere eller mindre tydelige smeltevandsdale fører smalle åer ud i vige og nor. Langs kysten ses små og mindre havne med kystrelaterede bysamfund. De centrale områder fremstår åbent, mens den nordlige del fremstår med meget bevoksning og større skovområder. Hovedparten af dyrkningslandet er et udskiftnings- og herregårdslandskab under intensiv drift med middelstore markfelter.

Landskabets mange gårde kædes sammen af de talrige landeveje. Det er et karaktertræk, at de store landsbyer, de store landsbyejerlav og de mest intensivt dyrkede jorder findes på plateauet mellem smeltevandsdalene, mens de mindre landsbyejerlav og bedrifter med mindre markstørrelser ses langs kyst og ådale. Det giver et område hvor skalaen overvejende er middel til stor og er bestemt af de generelt store markfelter markeret af levende hegn, skove, plantager, veje og gårde. Skalaen varierer dog en del i området.

Inden for karakterområdet, skal man være særlig opmærksom på, at bevare de landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og rumlige og visuelle kvaliteter, herunder beskyttelse af herregårdslandskaber, de karakteristiske fritliggende gårde, havnemiljøer, sammenhængende husmandsbebyggelser mv.

Ejendommen er beliggende i det åbne land, men i et område med en del bebyggelse. Ejendommen er således omgivet af enfamiliehuse på 3 sider og også delvist på den 4.

side. Der er randbeplantning på alle 4 sider af udhuset og sammenholdt med højden på kun 2,4 m, vurderes det at udhuset ikke vil være synligt i landskabet.

Begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der efter praksis meddeles landzonetilladelse til udhuse op til 100 m², når disse placeres i tilknytning til eksisterende bolig og når der ikke er væsentlige hensyn der taler imod. Der er også lagt vægt på at området er præget af beboelsesejendomme, samt at udhuset ikke vurderes at påvirke det omkringliggende landskab væsentligt.

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.

Udhuset ligger ca. 10 m fra nærmeste naboskel og har en højde på ca. 2,4 m. Der er en ret omfattende beplantning i skel mod nærmeste nabo. Det vurderes på den baggrund, at udhuset ikke vil være synligt eller give gener for naboerne, og at lovliggørelse af udhuset er af underordnet betydning for naboer.

Det er ligeledes vurderet, at ingen naboer er parter i sagen og der er derfor ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://lolland.kommune.dk/hjemmeside) (lolland.dk/meddelelser) den 7. november 2025.

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](https://lolland.kommune.dk/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
Diplomingeniør

Kopi af afgørelse er sendt til:

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