

Niras
Att: Sofie Pilgaard Eriksen

Dato: 14. november 2025

Sags ID: 402307

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

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

Landzonetilladelse

Herredsvej 201, 4944 Fejø, matr.nr. 3G ØSTERBY BY, FEJØ

Lolland Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til at benytte ejendommen som materialeplads i henhold til § 35, stk.1 i planloven. Desuden lovliggøres personalefaciliteter på matrikel 3 f, Østerby by, Fejø og halvtage på offentligt areal på matrikel 3b, Østerby by, Fejø.

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme



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 salt oplagres indendørs.

Byggesagsbehandling

Der skal søges lovliggørende byggetilladelse. Byggetilladelsen søges via www.bygogmiljo.dk.

Redegørelse

Der er den 26. november 2024 søgt om lovliggørelse af materialepladsen på ejendommen.

I har i ansøgningen oplyst at Park og Vej, Lolland Kommune har haft en materialeplads på Herredsvej 201, Fejø igennem de seneste ca. 30 år. Den har imidlertid ikke fået de fornødne tilladelser og de søger derfor en lovliggørende landzonetilladelse nu.

På matrikel 3g ligger der en lagerbygning, som ønskes anvendt til lager og indendørs oplag. Udendørs oplag vil bestå af max 30 tons stabilgrus og max 30 tons granitskærver. Udendørs oplag placeres på "gårdspladsen". Indendørs oplag består af max 10 tons salt, som opbevares i bigbags.

På matrikel 3f, Østerby, Fejø (Herredsvej 203) ligger en bygning, der er registreret som grillbar. Denne bygning anvendes til personalefaciliteter i forbindelse med materialepladsen.

På matrikel 3b, Østerby, Fejø er der et mindre grønt areal, hvor der er opført to halvtag som også søges lovliggjort. De anvendes til udstilling af Fejøtromlen. Der er desuden opstillet en basketballkurv. Der er offentlig adgang.

Arealet hvor bygningerne er beliggende, er omfattet af kommuneplanramme 360-BE69, Landsbyen Østerby, Fejø. Ifølge rammebestemmelserne kan området anvendes til boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Det vurderes at materialepladsen med tilhørende personalefaciliteter er i overensstemmelse med disse bestemmelser. Det vurderes desuden at det grønne areal, hvor Fejøtromlen udstilles er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Selve oplagspladsen er beliggende udenfor kommuneplanrammen. På baggrund af oplagsmængden vurderes det til at være af underordnet betydning.

En del af pladsen er desuden beliggende i et lavbundsareal og er sårbart overfor såvel større nedbørsmængder som stigende højvandsniveauer i havet.

Tæt på pladsen, ligger en beskyttet mose. Ligeledes ligger der beskyttede søer nedstrøms for mosen, som vurderes at ville kunne blive påvirket negativt såfremt der sker udsivning af saltvand fra oplagspladsen.

Oplagspladsen ligger opstrøms Natura 2000 område nr. 173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgssund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand. Ikke langt fra oplagspladsen ligger der en strandeng som er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Strandengen er i ugunstig bevaringsstatus, og opfylder derved ikke sin målsætning. En eventuel udsivning af salt fra oplagspladsen, vurderes at kunne påvirke strandengen negativt.

Området er beliggende inden for et område med drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplande til almene vandværker. Eventuel nedsivning af salt, ville kunne udgøre en trussel for grundvandskvaliteten i området.

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

- Jordbrugslandskab
- Kystnærhedszone
- Større sammenhængende landskaber
- Landskabskarakterområde nr. 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet

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.

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

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, Skalø 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.

Den konkrete ejendom er beliggende i udkanten af landsbyen Østerby. Arealet hvor der etableres oplagsplads er omkranset af randbeplantning og oplaget vil kun være synligt på et mindre stykke af Herredsvej. Bygningen med personalefaciliteter og halvtage til udstilling af Fejø tromlen er fuldt synlige fra vejen, men vurderes at være helt skjult, set fra det omkringliggende landskab. Ejendommen ligger i en afstand af ca. 650 m fra kysten og vurderes ikke at være synlig derfra.

Begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at der er behov for en lokal materialeplads på øen, da det ikke er hensigtsmæssigt at alle materialer skal transporteres fra Lolland, når der er behov for dem på Fejø.

Der er lagt vægt på, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser.

Det vurderes at vilkår om indendørs opbevaring af salt lager, sikrer såvel grundvand som sårbar natur mod nedsivning af salt. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er miljømæssige eller naturhensyn, der er til hinder for at godkende materialepladsen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at materialepladsen er etableret i eksisterende bygninger og indenfor afgrænset landsby. Der er lagt vægt på, at anvendelsen, med den valgte placering, ikke vurderes at påvirke det omgivende landskab væsentligt.

Høring

Herredsvej 197 vurderes at være parter, idet vejadgangen er umiddelbart ved siden af ejendommens bebyggelse. Ejendommen er registreret som enfamiliehus, men har ikke registreret beboere. Der har været foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1. Der er ikke kommet bemærkninger i den forbindelse.

Der er foretaget en naboorientering af Herredsvej 197 og Herredsvej 205B jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Kommunen har i den forbindelse modtaget en bemærkning, hvori det efterspørges hvordan der sikres mod at nedsivning af salt, som kan påvirke det følsomme vådområdes flora og fauna.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](https://lollandkommune.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 18. november 2025.

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 I 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.

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.

Med venlig hilsen

Mailene Bruun Rankenberg
Diplomingeniør

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
- Ejer af Herredsvej 197, 4944 Fejø