

KOMPAN DANMARK A/S
C.F. Tietgens Boulevard 32C
5220 Odense SØ

Dato: 17. november 2025

Sags ID: 983479

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

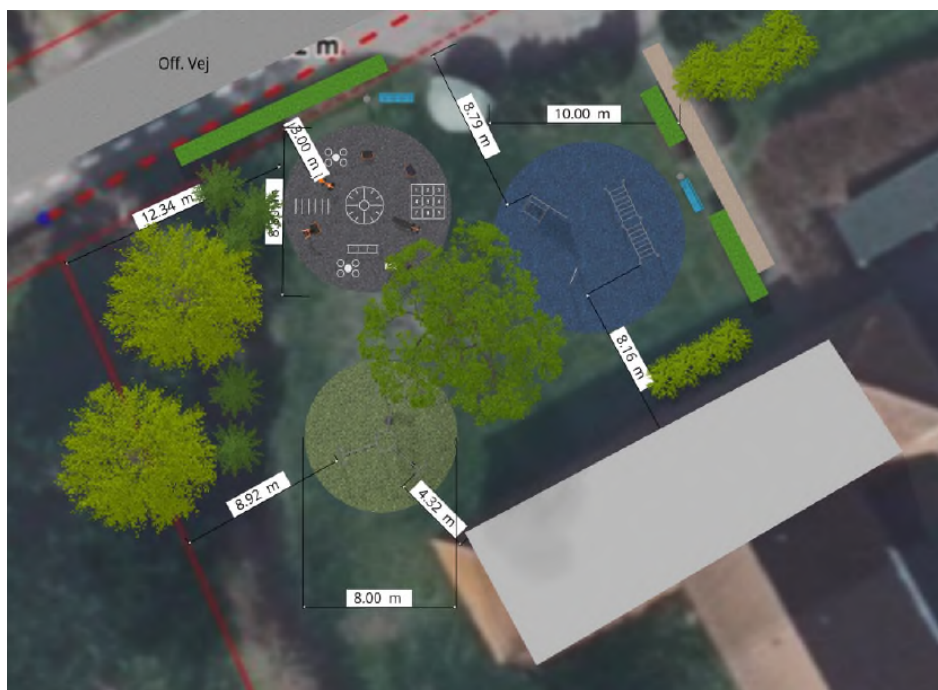
Tlf.: 54 67 67 67
www.lolland.dk

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

**Herredsvej 190, 4944 Fejøl, 4944 Fejøl, matr.nr. 5C ØSTERBY
BY, FEJØ**

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til udendørs fitness og motionsplads i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



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.

Byggesagsbehandling

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

Redegørelse

Der er den 18. marts 2025 søgt om landzonetilladelse til etablering af en udendørs fitness plads på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst at der er offentlig adgang til fitnesspladsen og at den kan benyttes uden betaling. Den primære bruger er dog Fejø Fitness og Motionscenter, som vil benytte fitnessområdet til udendørs træning samt fællestræning, m.m.

Tilladelsen omfatter opstilling af:

- Cross Training Combi 8 Compact
- Sit Up Bench Pro
- Lower Back Bench Pro
- Step 20 cm, 40 cm og 60 cm
- Dip Bench
- Vertikalt Net/væg
- Double armgangsstation
- Incline Press
- Agora stålbænk med ryglæn

Bunden etableres af permeable gummibelægninger.

Tilladelsen omfatter ikke:

- opsætning af skilt
- Naturbasen "hytte"

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

- Kommuneplanramme nr. 379-D7
- Kystnærhedszone
- Turistområde
- Større sammenhængende landskaber

- Potentielle naturparker
- Landskabskarakterområde nr. 5, Ølandskabet i Smålandsfarvandet
- Jordbrugslandskab

Området hvor fitnesspladsen ønskes opført, er beliggende i landsbyen Østerby, hvor kommuneplanramme nr. 379-D7 er gældende. Kommuneplanrammen udlægger området til offentlige formål, skoler, institutioner, administration og idrætsanlæg. Der fastlægges desuden en maksimal byggehøjde på 8,5 m. Der er ingen lokalplan for arealet. Det vurderes, at det ansøgte er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

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. Det vurderes at fitnesspladsen ikke vil være synlig fra kysten, idet den er beliggende mellem større bebyggelse – herunder skole og hal.

Området er beliggende indenfor nordkystens turistområde, der strækker sig fra Onsevig over Kragenæs til Bandholm og ud til småøerne Fejø, Femø og Askø. Ifølge kommuneplanens retningslinjer 5.3 og 5.4 skal ferie- og fritidsanlæg som udgangspunkt placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser i hovedbyer, turistcentre, turismelandsbyer, turistområder og naturparker, og ferie- og fritidsanlæg samt arealer til friluftsliv skal indpasses under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv, og de skal så vidt muligt understøtte temaerne i turismestrategien. Det er vores vurdering, at den ansøgte fitness plads er i overensstemmelse med retningslinjerne, da den opføres i tilknytning til skolens bygninger og ikke har betydning for landskabet, natur, arkitektur eller kulturarv.

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmæssigt påvirker oplevelsen af landskabet. Det vurderes at fitnesspladsen ikke vil have betydning for det omkringliggende landskab.

Smålandshavet udpeges som potentiel naturpark. Kystområdet nord for Lolland er udpeget som Natura 2000-område. Der er landskabeligt, rekreativt og biologisk set store værdier i hele farvandet. Smålandshavet har potentiale til at blive et naturområde af national og international betydning med masser af plads til både beskyttelse af plante- og dyrelivet og kulturarvsværdier, til jordbrugs- og andre erhvervsinteresser samt til rekreative aktiviteter som afsæt for også en øget turismeudvikling. Det er vores vurdering, at det ansøgte, ikke er i strid med udpegningen af området som potentielle naturparker.

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. På 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 udskiftningskel. Da fitnesspladsen placeres inde blandt eksisterende bebyggelse, vurderes det ikke at forringe oplevelsen af landskabet.

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.

Begrundelse

Lolland Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at arealet er beliggende i et område med landsbykarakter, indenfor en kommuneplanramme der giver mulighed for bl.a. idrætsanlæg. Der er lagt vægt på, at fitnessanlægget vil være offentlig tilgængeligt og derved kan bidrage til at styrke de rekreative muligheder på Fejø. Der er lagt vægt på, at placeringen i nærheden af skolen og hallen, kan understøtte de eksisterende aktiviteter i området. Der er desuden lagt vægt på, at fitnesspladsen er placeret i et område, der allerede er bebygget. Det vurderes, at fitnesspladsen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab væsentligt.

Høring

Kommunen har foretaget en naboorientering af ejerne af Herredsvej 188, 189 og 191, i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke kommet bemærkninger i den forbindelse.

Det er kommunens vurdering at ingen af naboerne er parter i sagen, da de ikke berøres væsentligt og individuelt af det ansøgte. Der er derfor ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Der lægges vægt på, at arealet allerede er offentligt tilgængeligt og udlagt til offentlige formål - herunder idræt. Det vurderes at der ikke vil være en væsentlig ændring i påvirkningen af naboerne.

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 19. 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.dk/spildevand) (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