

KJ INVEST AF 1/1 2004 ApS
Refshale Byvej 13
4930 Maribo

16. december 2025

Sags-id:

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed

Postadresse
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67

byggeri@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
LIAN
Byggeri og Ejendomme

Tlf.: 54 67 64 47
lian@lolland.dk

Telefontider
Mandag-onsdag: 12:30-15
Torsdag: 12:30-17
Fredag: 10-13

Landzonetilladelse - Refshale Byvej 13, 4930 Maribo, matr.nr. 6b – sagsnr. 20250731

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til tilbygning til udhus i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.



Markering af udvidelse af udhus

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 søgt landzonetilladelse til at udføre tilbygning til udhus. Eksisterende udhus er 36m². Tilbygningen sker i både bredden, mod vest, og i længden af bygningen, mod nord, og efter ombygning vil bygningen være 66m² - 11x6m og 4,1m til kip. Udhæng er ca. 0,5m. Røde tegl på sadeltaget og facader i mursten. Bygningen ligger ca. 3m syd for boligen ved det østlige naboskel, hvor der mod skel ses muret hegnsmur. Udhuset ligger ca. 200m nord for Maribo søen.

Kommunens vurdering

Kommunens udpegninger

Det ansøgte ønskes opført inden for værdifulde jordbrugslandskaber, kulturarvsarealer og landskabskarakterområde Maribo Sø- og herregårdslandskab.

Værdifulde jordbrugslandskaber

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.

Fortidsminde kulturarvsareal

Kulturarvsarealet, af national betydning, omfatter middelalderlige fund ved Refshale landsby, kirkegård, en teglovn, resterne af en bro/sejlspærring mellem Borgø og Lolland samt en borg.

Landskabskarakterområde 6, Maribo Sø- og herregårdslandskab

Inden for karakterområde 6. Maribo sø- og herregårdslandskab, skal man være særlig opmærksom på, at bevare den visuelle sammenhæng mellem søer og de omgivende landområder og sikre der ikke bygges høje, omfangsrige bebyggelser og anlæg. Desuden skal det sikres at bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen bevares.

Kommunes begrundelse

Det er Lolland Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse, da der ikke er hensyn, i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod. Da det kun er en mindre tilføjelse til det eksisterende udhus, der opføres i samme

materialer som eksisterende bygning, så vurderes det ikke at ændre det visuelle sammenhæng mellem søen og de omgivende landområder. Ligeledes er det vurderet, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de arter og habitatnaturtyper som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 177 Maribosøerne. Vi har vurderet at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne, da naboboliger ligger mere end 30m øst for skellet og da udvidelsen sker væk fra nabo på en eksist. bygning 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](http://lolland.dk/meddelelser) (lolland.dk/meddelelser) den 17. december 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](http://lolland.dk/spildevand) (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan I 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 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 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 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

Hvis 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

Lisbeth Andresen
Byggesagsbehandler

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster, post@museumlollandfalster.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Friluftsrådet, storstroem@friluftsradet.dk
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@bygogland.dk