



11-08-2022

J. nr. 22/4836

Ref: nioski

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhus til annekts

Kædeby Has 8, 5932 Humble, Matrikelnummer 56a, Kædeby By, Humble

Afgørelse

Langeland Kommune **meddeler hermed landzonetilladelse** efter planloven § 35, stk. 1. til det ansøgte på adressen. Med følgende vilkår:

- At byggeriet udføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet af den 11-08-2022
- At der i forbindelse med byggeriet ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m
- At bygningen ikke udføres med overflader der virker skæmmende som glaseret tegl eller lign.
- At bygningen holdes i neutrale farve i jordskalaen.

Tilladelsen må ikke benyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet. Der gøres yderligere opmærksom på, at tilladelsen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år fra dags dato.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.langelandkommune.dk den **5. september 2022**

Fristen udløber således **den 3. oktober 2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 3. maj 2022 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udhus til annekts. Ansøger ønsker at ombygge en gammel lade bygning til et annekts med 86 m² i stueplan og 77 m² på 1.salen. I annekset ønskes stueetagen indrettet med to til tre værelser, toilet samt et opholdsrum. På 1. salen indrettes der to værelser, toilet og opholdsrum.

Sagens oplysninger

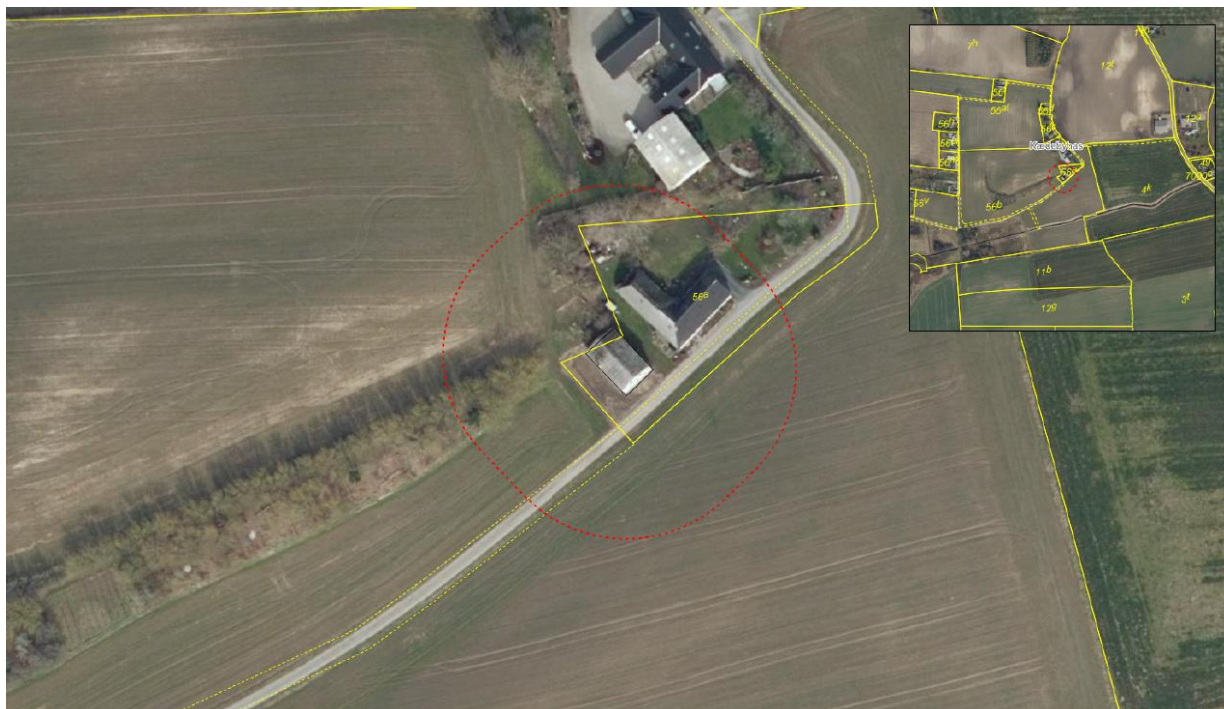
Bygningen er placeret i skel mod en mark dog uden nogen åbninger mod skel. Bygningen ligger i tæt tilknytning til hovedhuset og vurderes derfor ikke at blive spredt bebyggelse.

Grunden er 1400 m² og vil i fremtiden bestå af følgende bebyggelse:

Bygning 1 - 176 m² beboelse

Bygning 4 - 163 m² annekts





Kystlandskabet omkring Lindelse Nor og Det Sydfynske Øhav er især karakteriseret ved en meget bugtet kystlinje og et overordnet lavtliggende terræn med enkelte fremtrædende strøg af hat formede bakker, som rejser sig fra fladen. Landskabet domineres desuden af små til middelstore, intensivt dyrkede marker, der afgrænses af transparente hegn og bevoksede diger, og tegner en velstruktureret markstruktur. Bebyggelsen består især af huse, husmandssteder og gårde, der ligger langs vejene. Ændringer i bygningsmassen bidrager i at sløre de oprindelige bebyggelsesstrukturer.

Ejendommen er placeret i et af de større sammenhængende landskaber - Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

De større sammenhængende landskaber er sårbare over for større bebyggelse, større tilplantninger og større tekniske anlæg. Med større bebyggelse, større tilplantninger og større tekniske anlæg menes større skovrejsningsområder, vindmøller, antenner, master over 30 meter, højspændingsanlæg, biogasanlæg, større veje samt solcelleparker.

Ejendommen er placeret inden for Geologiske beskyttelsesområder. Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

Afsnit 8.1.1 Geologiske beskyttelsesområder I de geologiske beskyttelsesområder (jf. hovedkort 3) må karakteristiske og oplevelsesrige landskaber og geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, tekniske anlæg, gravning, skovtilplantninger, terrænændringer eller kystsikring.





Ejendommen er placeret indenfor et område med de særlig udsigt - Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

Landskabet indeholder en række værdifulde udsigter, der har stor betydning for oplevelsen af landskabet. Nærheden til havet giver alle Langelands kyster særlige udsigter og visuelle oplevelsesmuligheder. Inden for de udpegede områder er det vigtigt, at de værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer sikres, selv om der planlægges for nye arealanvendelser. Udpegningen af særlige udsigter skal ses som en interessezone, hvor der skal være særlig opmærksomhed på at friholde væsentlige udsigtskiler og sigtelinjer. Dette for at sikre oplevelser af kysten fra landskabet, oplevelser på langs af kystlandskabet, eller oplevelser af kystrummet mellem Langeland og de modstående kyster.

Ejendommen er placeret indenfor Grønt danmarkskort. Ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033:

Afsnit 7.1.4 / Der må ikke udføres anlægsarbejder eller placeres byggeri på en måde, der forringer de naturmæssige værdier, som ligger til grund for udpegningen af de særlige beskyttelsesområder.

Ejendommen er placeret indenfor Internationale beskyttelsesområde af typen Ramsarområde og Særlig biologisk interesseområde. Ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033:

Afsnit 7.3.1. Inden for internationale naturbeskyttelsesområder kan projekter kun gennemføres, såfremt projektet ikke vurderes at indebære forringelse eller hindrer genoprettelse af områdets naturtyper eller levestederne for de arter, som området er udpeget for. Projektet må heller ikke indebære forstyrrelser med betydelige konsekvenser for de pågældende arter. Der kan ikke foretages hævning af terrænet inden for strandbeskyttelseslinien.

Ejendommen er placeret inden for kystnærhedszonen. Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

Afsnit 5.1.3 I den kystnære zone kan der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Tilladelse efter planlovens § 35 i den kystnære zone kan endvidere kun meddeles, såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser.

Ejendommen er placeret indenfor et Potentielt vådområde. Ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033:

Afsnit 7.3.3 / Inden for de udpegede potentielle vådområder kan der ikke meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til forhold, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genkabes.





Ejendommen er placeret inden for et uønsket skovrejsningsområde. Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

I områder, hvor skovrejsning er uønsket, er der forbud mod tilplantning med skov. Kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation til skovrejsning, jf. bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur, nr. 460 af 13. juni 2005.

Ejendommen er placeret indenfor Værdifulde landskaber og særlige udsigter ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2017 – 2029

Afsnit 8.2.1 I de værdifulde landskaber skal landskabet karakter beskyttes. Der kan alene ske etablering, udvidelse eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg, som påvirker landskabet i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder ikke tilsidesættes.

Nabohensyn

Der er foretaget naborintering af den tætteste nabo og ejer af grunden hvor bygningen støder mod skel fordi det vurderes at den ændrede anvendelse til beboelse kræve en helhedsvurdering fordi det er udenfor hvad man normalt skal forvente at naboen kan bygge uden der skal en særlige vurdering til. Det vurderes dog ikke at naboen får væsentlige gener fordi bygningen ligger der i forvejen og den vender ud mod en mark.

Begrundelse

Formålet med planloven er at sikre sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirke til at værne om landets natur og miljø samt skabe gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

Langeland Kommune vurderer at det ansøgte ikke er i strid med de planmæssige hensyn, da bygningen kun ændre anvendelse og ikke ændre omfang den slører derfor ikke landskabskarakteren i området eller skaber spredt bebyggelse.

Bygningen er eksisterende og vurderes derfor ikke at påvirke det større sammenhængende landskab, det geologiske beskyttelsesområde, Grønt danmarkskort, og Ramsarområde yderligere.

Bygningen vurderes at have underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder.





Det Potentielle vådområde vurderes ikke problematisk fordi grund koterne er mellem 2,5 og 3 og slukning af pumperne vil maks. kunne forudsagde vand op til kote 2.

Uønsket skovrejsning er ikke vurderet at have betydning i sagsbehandlingen.

Byggetilladelse

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må benyttes før klagefristen, udløber og kommunen har meddelt byggetilladelse.

I denne tilladelse er der ikke taget hensyn til om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Venlig hilsen

Nick Østergaard Kilde
Byggesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet sydfyn@friluftsradaet.dk

Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk





Klagevejledning

Afgørelser efter planlovens § 35 kan påklages til Planklagenævnet af styrelsen og andre med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer efter planlovens § 59 stk. 2.

Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er modtaget. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, inden klagefristen udløber. En tilladelse må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage efter § 58 stk. 1. nr. 1 og 2 har opsættende virkning medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du opretter en klage i Klageportalen og indgang hertil sker via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Vær opmærksom på, at du som klager bærer risikoen for, om klagen er korrekt indgivet inden klagefristens udløb. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. "Tilgængelig" betyder, at du som klager har godkendt klagen og betalt gebyret/bestilt en faktura i Klageportalen, så myndigheden har mulighed for at gøre sig bekendt med klagen.

Planklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget.

Gebyr for indbringelse af klager er pr. 9. juni 2016 fastsat til 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder.

En klage bliver afvist, hvis klagefristen ikke er overholdt, hvis klageren ikke er klageberettiget, eller hvis klagen vedrører spørgsmål, som ikke kan påklages til Planklagenævnet. Planklagenævnets afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

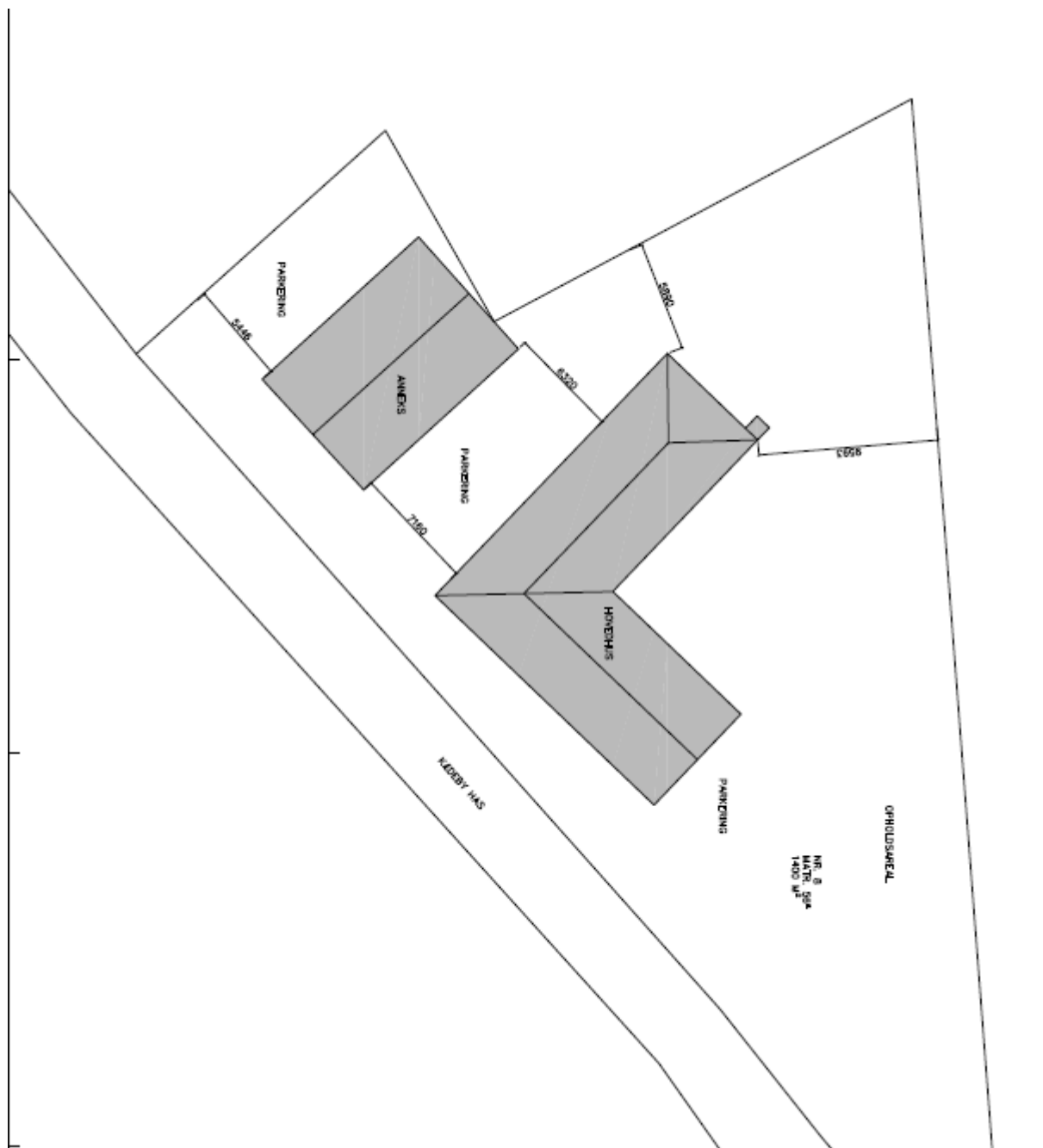
For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.





Bilag 1

Situationsplan:

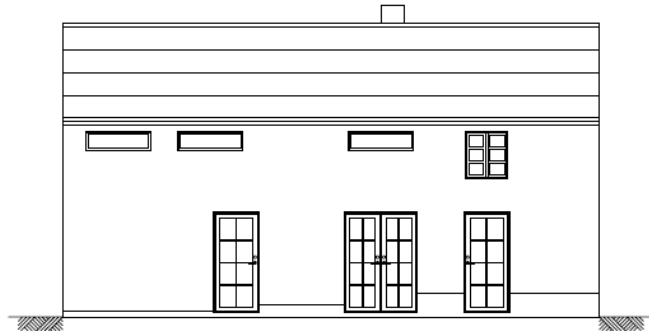




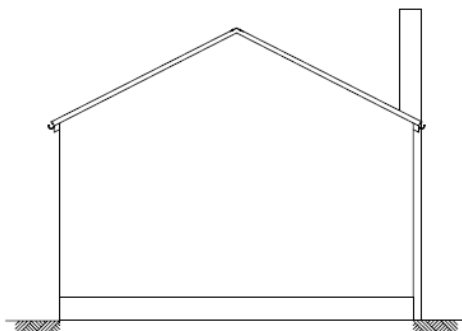
Facader:



GAVL MOD SYD-ØST, 1:50 (A1)



FACADE MOD NORD-ØST, 1:50 (A1)



GAVL MOD NORD-VEST, 1:50 (A1)

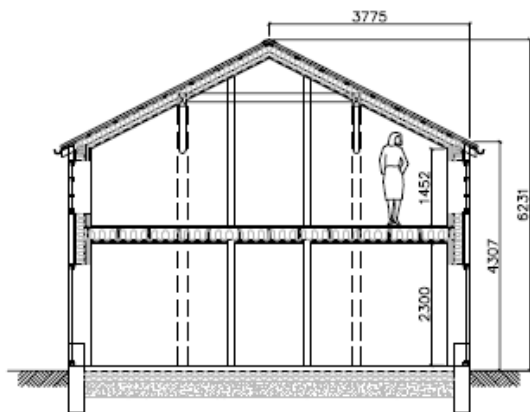


FACADE MOD SYD-VEST, 1:50 (A1)

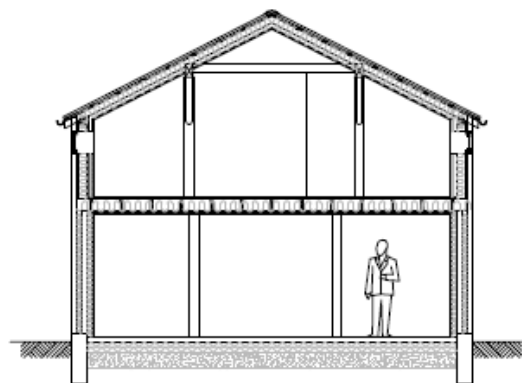




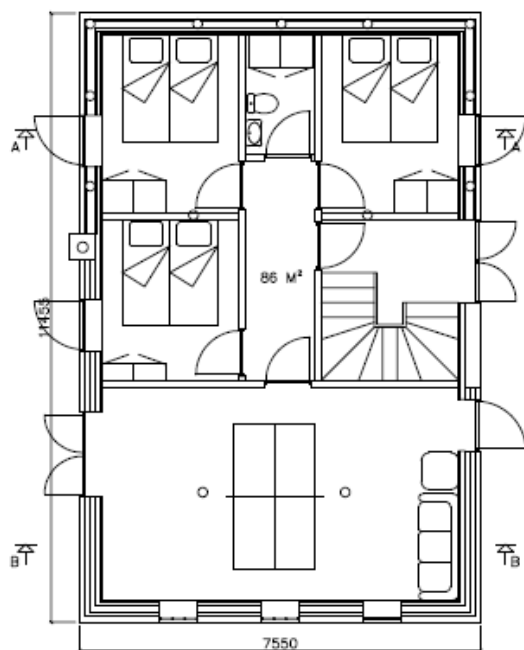
Planer og snit:



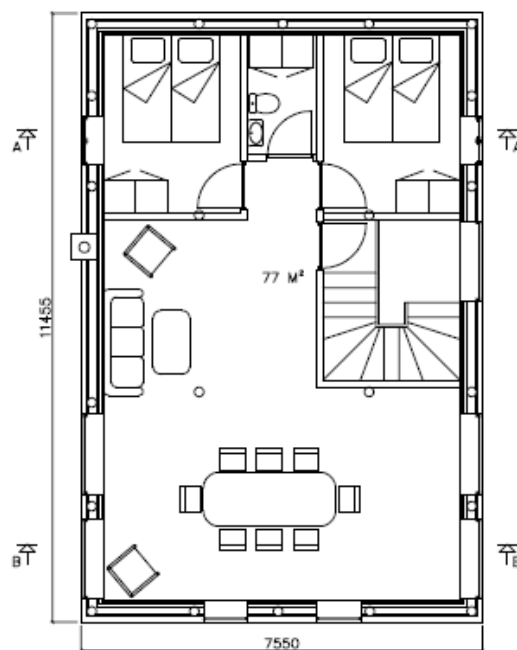
TVÆRSNIT A-A, ANNEKS, 1:50 (A1)



TVÆRSNIT B-B, ANNEKS, 1:50 (A1)



STUEPLAN, ANNEKS, 1:50 (A1)



1. SALS PLAN, ANNEKS, 1:50 (A1)

