



13-04-2022

J. nr. 22/3949

Ref: nioski

## Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus

Bogøvej 24, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 8e, LINDELSE BY, LINDELSE

### Afgørelse

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

- At bygningen placeres imellem kote 2,75 og 3,5 (DVR90).
- At bygningen ikke opføres højere end angivet i ansøgningen.
- At taget holdes i grå, sort eller neutrale farver.
- At ydervægge udføres i tegl af jord/naturlige farver.

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](http://www.langelandkommune.dk) **den 25. maj 2022**

Fristen udløber således **den 22. juni 2022, kl. 23.59.**

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 1. april 2022 modtaget en ansøgning om genopførelse af et helårshus. Det eksisterende stuehus på ejendommen ønskes erstattet. Det nye enfamiliehus vil være på 281 m<sup>2</sup> heraf 205 m<sup>2</sup> bolig. 61 m<sup>2</sup> garage og 17 m<sup>2</sup> overdækning og ønskes placeret i det eksisterende bygnings sæt som nedrives fuldt ud. Der er planlagt opførelse af nyt maskinhus til ejendommens fremtidige drift. Dette maskinhus er ikke en del af ansøgningen.





### Sagens oplysninger

Ejendommen består i dag af 3.473 hektar og er noteret som landbrugsejendommen. Det eksisterende bygnings sæt på ejendommen består af følgende bygninger:

bygning 1 - 89 m<sup>2</sup> bolig

bygning 2 - 57 m<sup>2</sup> udhus

bygning 3 - 170 m<sup>2</sup> landbrugsbygning

bygning 4 - 70 m<sup>2</sup> landbrugsbygning

bygning 5 - 144 m<sup>2</sup> landbrugsbygning



Ejendommen er placeret i Kystlandskabet omkring Lindelse Nor og Det Sydfynske Øhav som især karakteriseret ved en meget bugtet kystlinje og et overordnet lavtliggende terræn med enkelte fremtrædende strøg af hatformede 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. Øvrig bevoksning er begrænset til moser og krat i de få lavbundsområder, der ikke er opdyrket. Bebyggelse består især af huse, husmandssteder og gårde, der ligger langs vejene. Ændringer i landskabet kun kan ske i disse områder, hvis det bevarer eller styrker landskabskarakteren med særlig vægt på landskabets geologiske og kulturhistoriske fortællinger.

Området har en særligt sårbar udsigt. De særlige udsigter, der præger store dele af området omkring og på tværs af Lindelse Nor samt den øvrige kyststrækning, er særlig sårbare overfor ændringer, der forringer udsigtsmulighederne eller oplevelsen af kystlandskabet og samspillet





med Det Sydfynske Øhav. I disse områder er udsigterne især sårbare over for nye tekniske anlæg, skovrejsning og markant byggeri, herunder landbrugsbyggeri.

Bebyggelse i området bør ikke tilføres nye og større bebyggelser, da det vil bryde den eksisterende bebyggelsesstruktur. Nyt landbrugsbyggeri bør placeres i tilknytning til eksisterende bygninger, og den samlede bebyggelse skal tilstræbes en lav karakter og et harmonisk udtryk af hensyn til de lange udsigter, der generelt præger landskabsoplevelsen.

Ejendommen er placeret indenfor det Geologiske beskyttelsesområde omkring det Sydfynske Øhav. ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033

*Afsnit 8.1.1 / I de geologiske beskyttelsesområder må karakteristiske og oplevelsesrige landskaber og geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse*

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 beskyttelsesområder, Ramsar område og Natura 2000 område. ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033

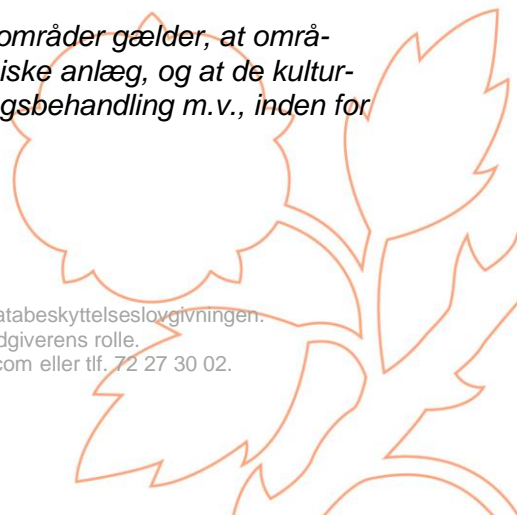
*Afsnit 7.3.1. Inden for internationale naturbeskyttelsesområder kan projekter kun gennemføres, såfremt projektet ikke vurderes at indebære forringelse eller hindrer genoprettelse af områdets naturtyper eller levestederne for de arter, som området er udpeget for. Projektet må heller ikke indebære forstyrrelser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

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 gendannes.*

Ejendommen er placeret indenfor et Særlig kulturhistoriske beskyttelsesområder. ifølge Langeland Kommunes retningslinjer i kommuneplanen 2021 – 2033

*Afsnit 8.3 / For de udpegede særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder gælder, at områderne kan ikke inddrages til byvækstformål eller til nye større tekniske anlæg, og at de kulturhistoriske interesser i øvrigt skal tillægges afgørende vægt ved sagsbehandling m.v., inden for de pågældende områder.*





## Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering fordi der er vurderet at den øget trafik på vejen vil kunne påvirke naboerne i byggeperioden. Der er ikke modtaget nogen kommentarer

## 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 bygningen kan placeres i landskabet uden at fremstå markant eller påvirke den særlige udsigt i en højere grad end den eksisterende bygningsmasse hvis der sættes krav til bygningens højde og valg af farver.

Det vurderes ikke at den genopførte bygning forringer de naturmæssige værdier fordi grunden vil fremover være langt mindre bebygget end tidligere.

Det ansøgte er beliggende indenfor Habitatområde H111 og Fuglebeskyttelsesområde F71, Sydfynske øhav. Vi vurderer, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området væsentligt, da det ansøgte areal ikke rummer naturtyper eller egnede levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Kommunen har ikke kendskab til, at der er flagermus i ejendommen, der nedrives. Det kan dog ikke udelukkes, at man ved nedrivningen vil støde på flagermus. Hvis man under arbejdet støder på flagermus, skal man tage kontakt til vildtkonsulenten hos Naturstyrelsen Fyn, der kan rådgive om, hvordan man håndterer flagermusene i henhold til Jagt og vildtforvaltningsloven (§6a) og naturbeskyttelsesloven (§ 29a), hvorefter der er forbud mod at skade yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. På baggrund heraf og af det ansøgte vurderer vi, at det ansøgte, ikke vil påvirke området's økologiske funktionalitet for flagermus eller andre bilag IV-arter.

Opførelsen af bygning forhindrer ikke at det naturlige vandstands niveau kan genskabes. Bygningen placeres med den laveste kote omkring 2,75 og genetablering vil maks. Kunne øge vandstanden med 2 meter over kote 0.

Bygningen opføres som et stuehus på en landbrugsejendom med landbrugspligt hvilket netop er med til at bevarer den landbrugskultur som kommuneplanen har til formål at beskytte

## 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@friluftsradet.dk](mailto:sydfyn@friluftsradet.dk)

Danmarks Naturfredningsforening [dnlangeland-sager@dn.dk](mailto:dnlangeland-sager@dn.dk)

Dansk Ornitologisk Forening [natur@dof.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.*

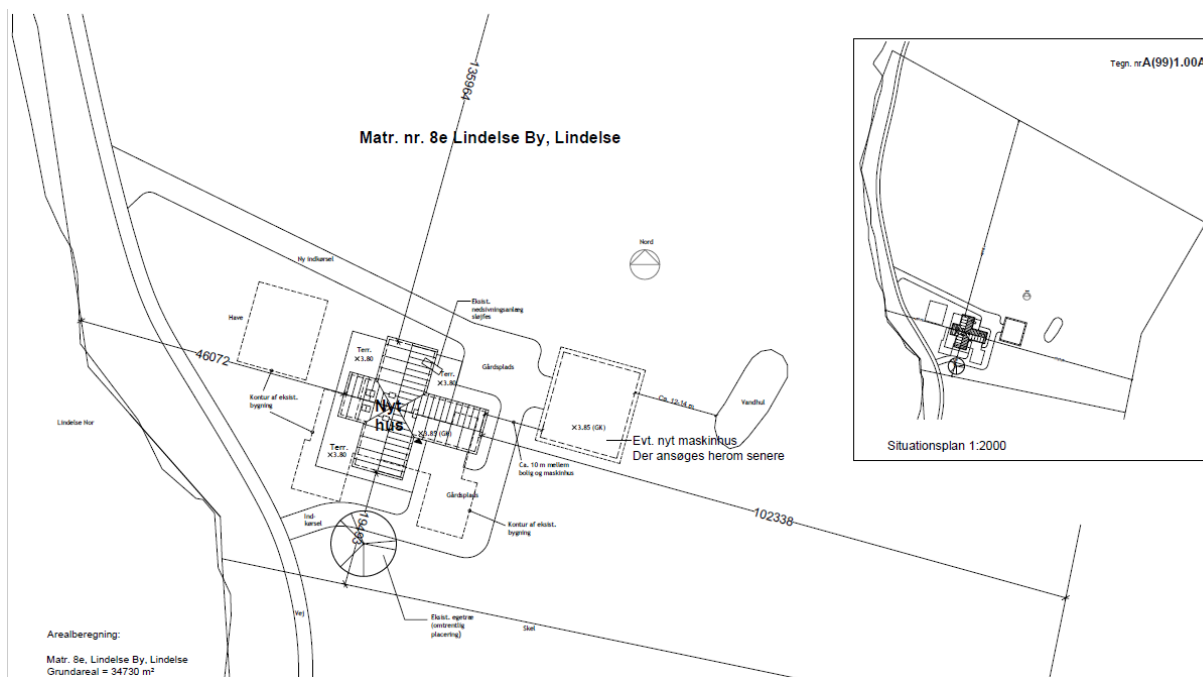
*Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.*

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

## **Bilag 1 tegninger**

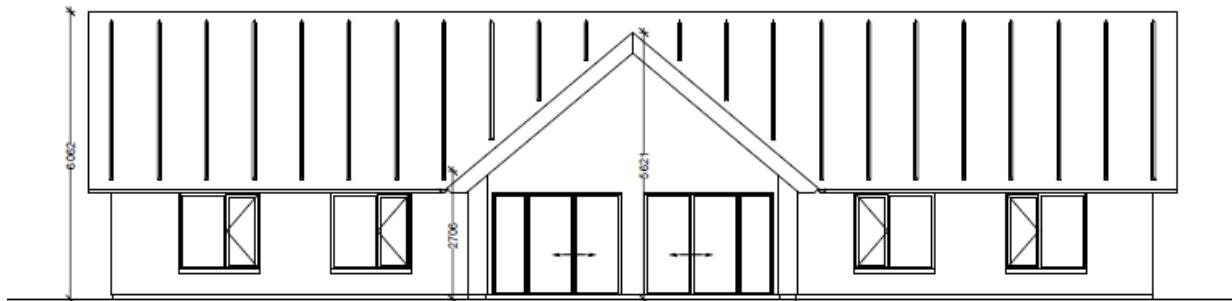
### **Situationsplan:**



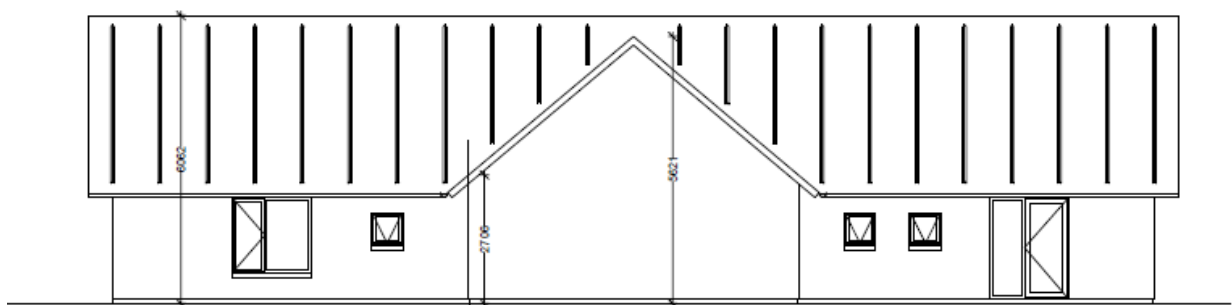




**Facader:**



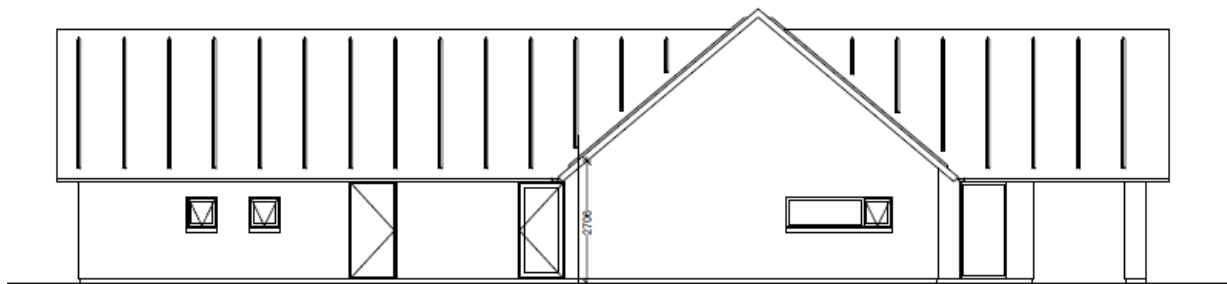
FACADE MOD VEST



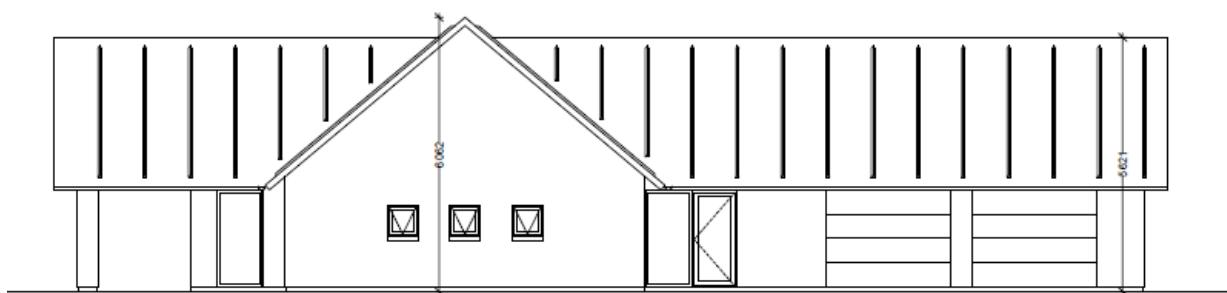
FACADE MOD ØST







FACADE MOD NORD



FACADE MOD SYD





Plan:

