



Christian Ahlefeldt-Laurvig  
Korsebøllevej 6  
5953 Tranekær

Teknik og Miljø  
**Plan og Byg**  
Fredensvej 1  
5900 Rudkøbing  
Tlf. 63 51 60 00  
plan.byg@langelandkommune.dk

08-04-2024

J. nr. 24/179

Ref: gibjha

## Landzonetilladelse til terrænregulering

Korsebøllevej 6, 5953 Tranekær. Matrikelnummer 1a, Korsebølle.

### Afgørelse

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

- At byggeriet er i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale
- At der foreligger tilladelse fra vandløbsmyndigheden jf. Vandløbsloven §6. Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på tlf. 63516042, [rimafl@langelandkommune.dk](mailto:rimafl@langelandkommune.dk) <https://langelandkommune.dk/borger/affald-natur-og-miljoe/vandloeb/medbenyttelse-af-vandloeb-draen>
- Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1) på baggrund af områdets tidligere anvendelse. Flytning af jord fra ejendommen skal anmeldes til og anvises af Langeland Kommune og vil kræve analyse i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Der skal udarbejdes et oversigtskort over hvorfra gravearbejderne skal foregå. For spørgsmål vedr. jordflytning kontakt sagsbehandler [jumola@langelandkommune.dk](mailto:jumola@langelandkommune.dk)

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 **08.04.2024**

Fristen udløber således **den 06.05.2024, kl. 23.59.**

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 19.02.2024 modtaget en ansøgning om terrænregulering på landbrugsejendommen Korsebøllevej 6, Tranekær.

Projektet omhandler opførelsen af fire store nye landbrugsbygninger, der erstatter 5600 m<sup>2</sup> eksisterende strukturer. Formålet er at modernisere landbrugsfaciliteterne og skabe mere effektive og bæredygtige rammer for landbrugsdrift.





Tre af de nye landbrugsbygninger, bygning A, B og C, erstattes på samme område og bygges rundt om eksisterende gårdsplads. Hallerne bliver dog lidt bredere end eksisterende og vil fylde tilsvarende.

Den fjerde landbrugsbygning, hal D, placeres 80 meter væk fra eksisterende bebyggelse. Denne placering er nøje udvalgt for at minimere indgrebet i terrænet og bevare det visuelle helhedsindtryk af landskabet.

Terrænreguleringen vil skabe et plant og bygbart areal, hvor den nye driftbygning kan placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Reguleringen omhandler ikke jordflytning fra ejendommen. Maksimal ændring af terrænet er +/- 2,5 meter.



På kortet er ejendommen markeret med rød.

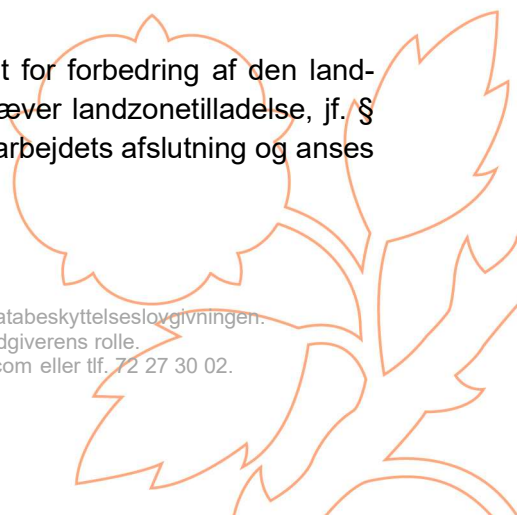
## Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

I landzone må der ikke opføres ny bebyggelse eller ske ændringer af anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk.1.

Ansøgte område er landbrugsjord på ca. 4500 m<sup>2</sup>.

Terrænregulering vurderes, at overstiger hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, hvilket udgør en ændret anvendelse som kræver landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Den landbrugsmæssige drift genoptages ikke efter jordarbejdets afslutning og anses derfor også for ændret anvendelse.





Terrænreguleringen foretages med henblik på at opføre en ny driftbygning på arealet, arealet vil derved ikke indgå som fremtidigt landbrugsjord. Ansøgte udføres iht. ansøger med følgende begrundelse:

*For at imødekomme bygningskravene og minimere indvirkningen på det omgivende terræn, terrænreguleres der 2,5 meter på ét sted. Dette gøres med respekt for de naturlige formationer og vegetation. Jorden, der flyttes, holdes internt, hvilket betyder, at der ikke sker nogen nettoændring i det samlede areal. Denne tilgang sikrer, at projektet ikke blot er en byrde for landskabet, men snarere en integreret del af det.*

Der kræves dermed en landzonetilladelse til terrænregulering

### **Politisk behandling**

Ansøgningen blev den 05.03.2024 behandlet på Klima-, Trafik- og Teknikudvalgsmøde.

Direktionen indstiller:

- At der meddeles landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 til terrænregulering på Korsebøllevej 6, 5953 Tranekær

Indstillingen blev godkendt af Klima-, Trafik- og Teknikudvalgsmøde den 05.03.2024.  
Se dagsordenpunkt bilag 1

### **Nabohensyn**

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at ændringen ikke vil være af betydning for naboerne, og ikke vil påvirke området væsentligt.

### **Begrundelse**

Langeland Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

#### Kystnærhedszonen:

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen jf. Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033.

Kystnærhedszonen er en zone langs de danske kyster, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabet jf. planlovens §5a og §35 stk.3. Der må således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. I den kystnære zone kan der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokaliseringsring.





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.

Langeland Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil få en sådan indvirkning på kystlandskabet, at der skal gives afslag, da terrænreguleringen udføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på grunden. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

#### Værdifulde landskaber:

Jf. kommuneplanen 2021 – 2033, Landskab, afsnit 8.2 Landskab

*De værdifulde landskaber i kommunen rummer de største landskabelige værdier og beskyttelsesinteresser. I de værdifulde landskaber er landskabets karakter særlig tydelig og tilstanden af de karaktergivende træk er god. Det er også i disse landskaber man finder de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og smukke udsigter.*

*De værdifulde landskaber er sårbare over for ny bebyggelse, anlæg eller andre forandringer der kan sløre eller forringe de værdifulde og oplevelsesrige karaktertræk. Derfor er det vigtigt at være opmærksom på, eksempelvis hvordan de eksisterende bebyggelser er placeret i landskabet eller landskabet skala eller hvad der kendetegner det enkelte karakterområde. Herved kan nye anlæg eller eksempelvis nyt landbrugsbyggeri, der er nødvendig for driften, indpasses i landskabet så det spiller videre på områdets eksisterende landskabskarakter. Landskabskarakterområdernes særlige karaktertræk, sårbarhed og tilstand fremgår af Landskabskarakterkortlægningen for Langeland.*

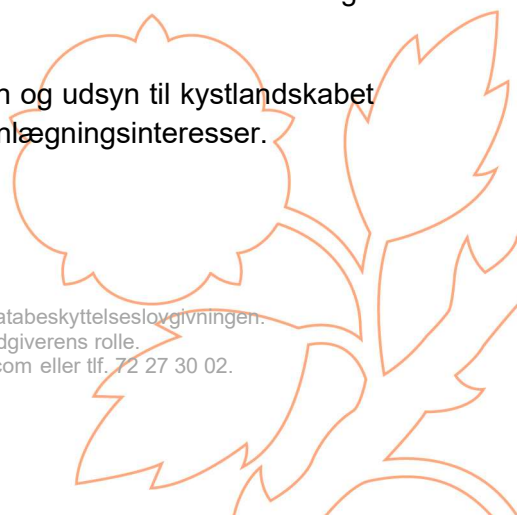
Landskabskarakteren i området er betegnet som Tranekær Godslandskab. Området er præget af hegn, alléer og historiske bygninger samt et vekslende landskab med kuperet terræn.

Omkring Korsebøllevvej 6 er der store marker og åbent land, samt en eksisterende større bygningsmasse.

Langeland Kommune vurderer, at udførelse af terrænreguleringen ikke vil påvirke landskabet væsentligt, da ændringen tilpasses ejendommens eksisterende terrænniveau. Ansøgte areal udføres, så der opnås et plant areal hvor ny bebyggelse kan opføres og indgå i den samlede bygningsmasse.

Ansøgte vurderes ikke at forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

Langeland Kommune vurderer, at ansøgte ikke vil forstyrre indsyn og udsyn til kystlandskabet og har dermed underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser.





### Beskyttende naturtyper:

Der er registreret beskyttende naturtype på ejendommen i form af sø. Denne er placeret på den sydlige del af ejendommen og vurderes ikke kunne blive påvirket af ansøgte terrænregulering grundet en afstand på ca. 255 meter.

### Skovrejsningsområde:

Jf. kommuneplanen 2021 – 2033, Bebyggelse og erhverv i det åbne land, afsnit 5.3 Skovrejsning

*Kommuneplanen skal fremme, at skovrejsningen sker, hvor det samlet set er mest hensigtsmæssigt af hensyn til f.eks. beskyttelse af grundvand og fremme af rekreative muligheder. I kommuneplanen er udlagt områder, hvor skovrejsning er særligt ønskeligt. Der er også udlagt områder, hvor skovrejsning er uønsket og derfor ikke tilladt. Inden for de øvrige områder er skovrejsning mulig.*

Området ved og omkring Korsebøllevej 6 er udlagt som skovrejsningsområde.

Langeland Kommune vurderer, at ansøgte terrænregulering ikke vil påvirke området ift. skovrejsning væsentligt.

### Større sammenhængende landskaber:

*De større sammenhængende landskaber omfatter større områder med betydelige landskabsværdier og landskabstræk, der er særlige for Langeland. I de større sammenhængende landskaber er vekselvirkningen mellem forskellige landskaber med til at skærpe oplevelsen af landskabets variation og værdier. Ligesom de skaber sammenhæng mellem de udpegede værdifulde landskaber. På Langeland består de større sammenhængende landskaber bl.a. Tranekær området med den stærke kulturhistorie i sammenhæng til de kystnære landskaber.*

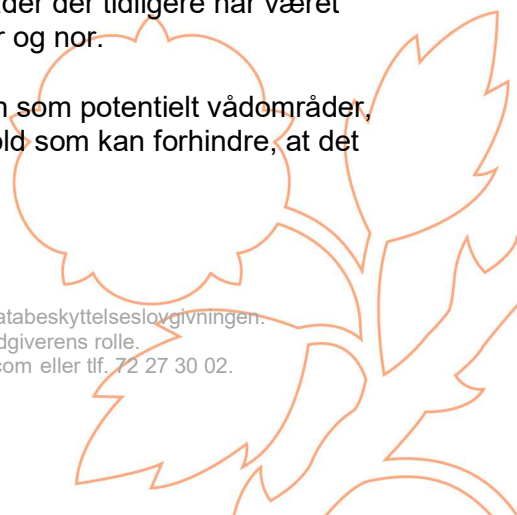
Langeland Kommune vurderer, at ansøgte terrænregulering ikke vil påvirke det sammenhængende landskab væsentligt. Terrænregulering udføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse og tilpasses det omkringliggende terræn.

Desuden vil terrænreguleringen ikke forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

### Potentielt lavbundsområde:

Lavbundsarealer er områder med høj grundvandsstand eller områder der tidligere har været vådområder, herunder kunstig afvandede og drænede fjorde, søer og nor.

Kommuneplanen 2021 – 2033, 7.3 har udpeget en del af matriklen som potentielt vådområder, hvor der ikke kan meddeles tilladelse efter planlovens §35 til forhold som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.





Langeland Kommune vurderer, at der er tale om et areal beliggende ca. 50 meter fra hvor der udføres terrænregulering. Terrænreguleringen udføres i tilsvarende koter som det omkringliggende areal der er betydeligt højere beliggende end det anførte lavbundsområde.

Terrænreguleringen anses derfor ikke for at kunne påvirke eller forhindre lavbundsområdet.

### Samlet vurdering:

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

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.

Terrænreguleringen vurderes at kunne rummes indenfor Langeland Kommunes landzoneadministration og indgå i områdets eksisterende karakter.

Det vurderes derfor, at ændringen ikke vil være i strid med Langeland Kommunes plangrundlag.

### **Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter**

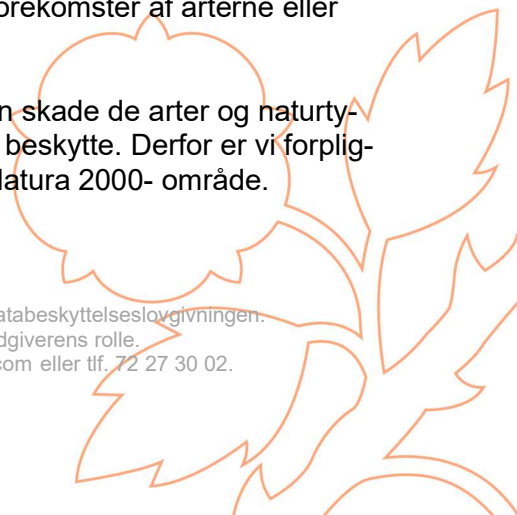
Før kommunen kan give tilladelse, skal der foretages en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arter, jf. gældende habitatbekendtgørelse 12.

Langeland Kommune har registreret følgende bilag IV-dyrearter: Marsvin, Hasselmus, Dværgflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Brunflagermus, Troldflagermus, Bredøret flagermus, Langøret flagermus, Markfirben, Klokkefrø, Spidssnudet frø, Springfrø, Strandtudse, Grønbroget tudse og Stor vandsalamander.

Der er ikke registreret bilag IV-plantearter i Langeland Kommune.

Korsebøllevej 6 er ikke beliggende i det naturlige udbredelsesområde for arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har ikke kendskab til konkrete forekomster af arterne eller deres levesteder i nærheden af Korsebøllevej 6.

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000- område.





Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ansøgte.

### **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

Gitte Bjørnø Hansen  
Byggesagsbehandler  
Plan og Byg

### **Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:**

Friluftsrådet [Langeland@friluftsradet.dk](mailto:Langeland@friluftsradet.dk)

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

Dansk Ornitologisk Forening [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Ansøger:

BK NORD A/S  
Hobrovej 431  
9200 Aalborg SV  
Att: Søren Røjkjær





## **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

### Situationsplan:



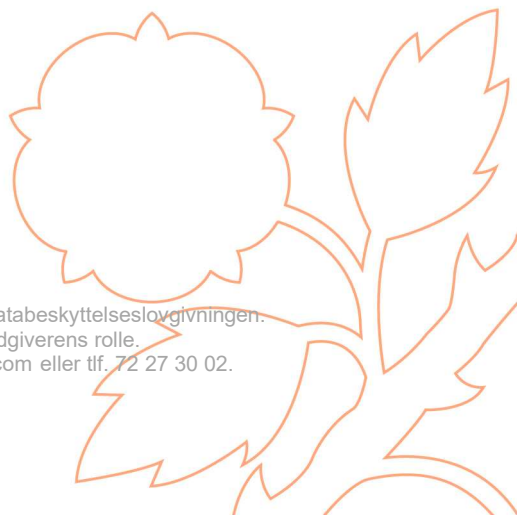
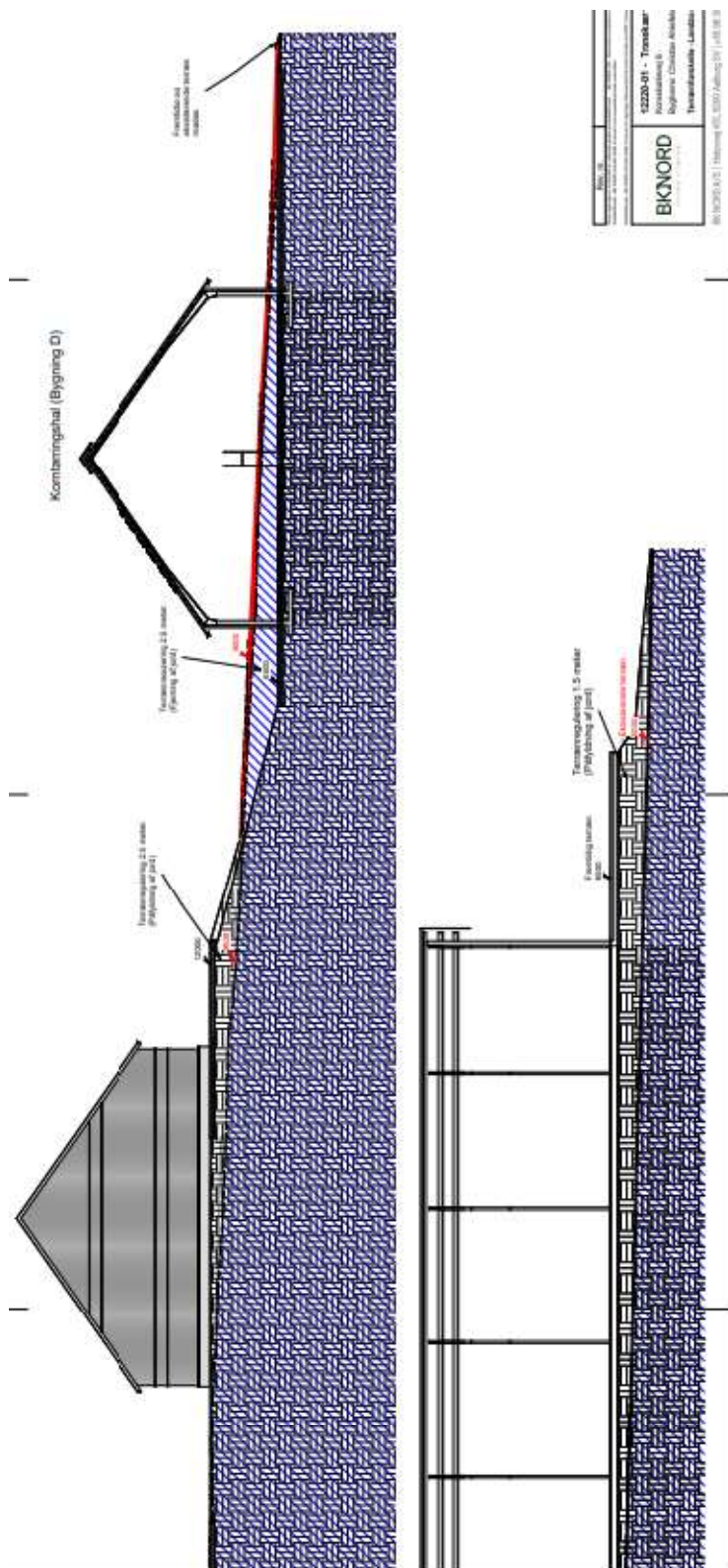


**Situationsplan, koter:**





### Terrænsnit:

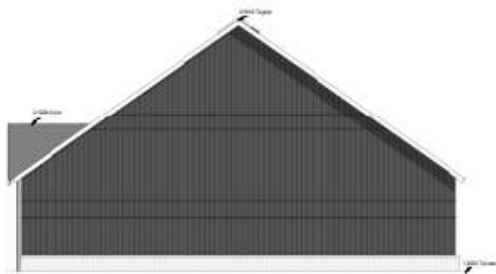




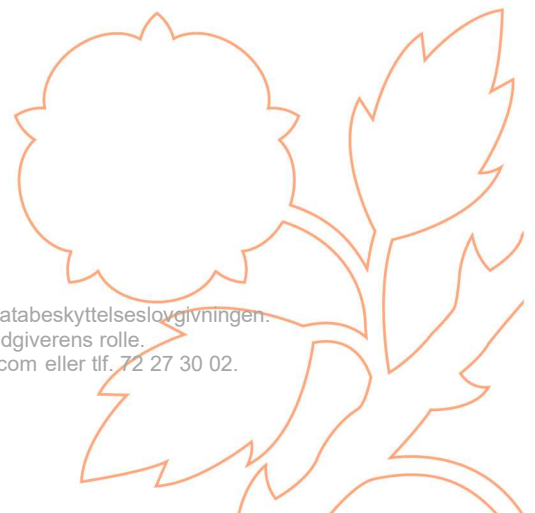
## Facader:



(C) Facade Syd - Gøtting/Skæret  
1 : 100



(C) Facade Øst - Gøtting/Skæret  
1 : 100





## Bilag 2

Landzonetilladelse - Terrænregulering  
24/179 01.03.03 Åben Sag

### Resume

Ejer af Korsebøllevvej 6, 5953 Tranekær ønsker at udføre en terrænregulering i forbindelse med etablering af nyt byggeri. Byggeriet omfatter i alt fire nye landbrugsbygninger. Opførelse af driftsmæssige nødvendige bygninger er undtaget for krav om landzonetilladelse jf. §36 stk. 3, men der er krav om landzonetilladelse til udførsel af terrænregulering af ubebyggede arealer ændrer anvendelse jf. § 35. I henhold til Langeland Kommunes delegationsplan er det Klima-, Trafik- og Teknikudvalget, som træffer landzoneafgørelser efter planlovens §35.

### Sagsfremstilling

Ejer af Korsebøllevvej 6 ønsker at opføre to af de i alt fire nye driftsbygninger på hidtil ubebyggede arealer. For at tilpasse disse nye bygninger til den resterende bygningsmasse, ønskes det at udføre terrænregulering af arealerne.

Ved terrænreguleringen sænkes terrænhøjden ca. 2,5 meter og hæves ca. 2 meter. Reguleringen foretages ved og omkring bygningernes fodaftryk for at skabe et plant areal.

Ansøgers redegørelse:

*Projektet omhandler opførelsen af fire store nye landbrugsbygninger, der erstatter 5600 m<sup>2</sup> eksisterende strukturer. Formålet er at modernisere landbrugsfaciliteterne og skabe mere effektive og bæredygtige rammer for landbrugsdrift.*

*Projektet er designet med særlig hensyntagen til landskabet, samhörighed med det omkringliggende samfund og skånsom anvendelse af naturressourcer.*

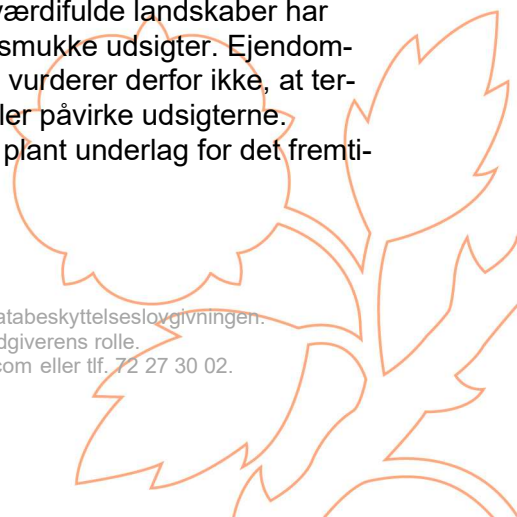
*Tre af de nye landbrugsbygninger, bygning A, B og C erstattes på samme område og bygges rundt om eksisterende gårdsplads. Hallerne bliver dog lidt bredere end eksisterende og vil fylde tilsvarende.*

*Den fjerde landbrugsbygning, hal D, placeres 80 meter væk fra eksisterende bebyggelse. Denne placering er nøje udvalgt for at minimere indgrebet i terrænet og bevare det visuelle helhedsindtryk af landskabet. Vi forstår vigtigheden af at bevare og respektere de naturlige omgivelser og har derfor valgt placeringen med stor omhu.*

*For at imødekomme bygningskravene og minimere indvirkningen på det omgivende terræn, terrænreguleres der 2,5 meter på ét sted. Dette gøres med respekt for de naturlige formationer og vegetation. Jorden, der flyttes, holdes internt, hvilket betyder, at der ikke sker nogen nettoændring i det samlede areal. Denne tilgang sikrer, at projektet ikke blot er en byrde for landskabet, men snarere en integreret del af det.*

### Administrationens bemærkning:

Ejendommen er beliggende indenfor værdifulde landskaber. I de værdifulde landskaber har det stor betydning at bevare de visuelle oplevelsesmuligheder og smukke udsigter. Ejendommen er omgivet af en del højereliggende terræn. Administrationen vurderer derfor ikke, at terrænreguleringen vil påvirke de landskabelige forhold væsentligt eller påvirke udsigterne. Ydermere foretages reguleringen primært for at kunne etablere et plant underlag for det fremtidige byggeri.





### Afledte konsekvenser

Der er ingen afledte konsekvenser.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

- At der meddeles landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 til terrænregulering på Korsebøllevej 6, 5953 Tranekær

### Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 05-03-2024

Godkendt.

