



19-10-2022

J. nr. 22/10732

Ref: nioski

Landzonetilladelse ændret anvendelse fra tiloversbleven landbrugsbygning til bolig

Spodsbjergvej 287, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 7a, Spodsbjerg By, Longelse

Afgørelse

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

- At projektet udføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet af den 05-09-2022.

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 **17-11-2022**

Fristen udløber således **den 15-12-2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 05-09-2022 modtaget en ansøgning om ændret anvendelse fra tiloversbleven landbrugsbygning til bolig på 236 m². Det er normalt muligt at etablere bolig i en tiloversbleven landbrugsbygning uden en landzonetilladelse hvis det kan gøres uden en væsentlig ombygning. Fordi der er tale om en staldbygning der ombygges til beboelse, er det Langeland Kommunes vurdering at det er en væsentlig ombygning som kræver en tilladelse efter planloven §35.

Det tidligere stuehus er blevet nedrevet den 19.06.2020 og retten til at genopfører bolig er derfor stadig aktuel. Boligen vil i fremtiden være punktet hvoraf der skal vurderes om nyt byggeri opføres i tilknytning til.





Sagens oplysninger

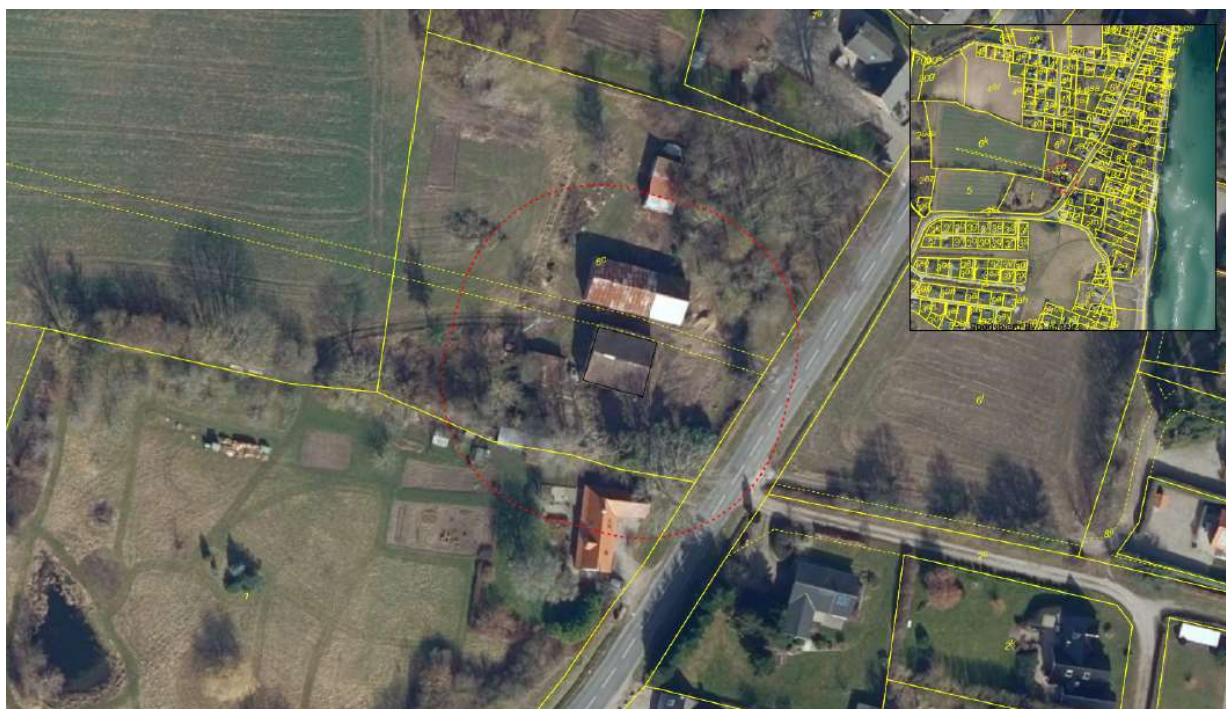
Bygning 3 som i dag er en stald ønskes ombygget til beboelse. Den er placeret sydligt på grunden over 10 meter fra nærmeste naboskel.

Ejendommen er noteret som en samlet fast ejendom uden landbrugspligt og grunden er 6680 m² med et fremtidig bygnings sæt på følgende bygninger:

Bygning 1 – 236 m² bolig (tidligere bygning 3)

Bygning 4 – 186 m² Tiloversbleven Landbrugsbygning

Bygning 7 – 13 m² Tiloversbleven Landbrugsbygning

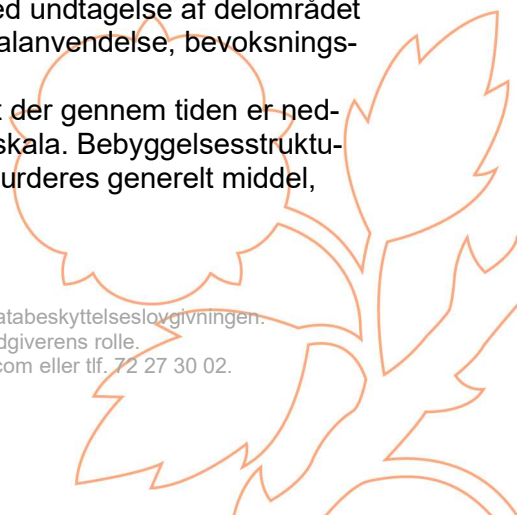


Landskabet er især karakteriseret ved et bakket terræn, der er præget af markante hatbakker, der ligger som perler på en snor parallelt med kysten. Mellem bakkerne er landskabet præget af opdyrkede marker og små lavbundsområder, mens de mest bakkede områder er præget af græsningsarealer.

Bebyggelsesstrukturen er især præget af spredtliggende gårde samt huse og husmandssteder beliggende langs vejene. Bevoksede diger og hegn opdeler landskabet i middelstore, transparente landskabsrum. Især på grund af det meget varierede terræn er området præget af meget varierede udsigtsmuligheder.

Landskabskarakteren fremstår tydeligt i hele Karakter området med undtagelse af delområdet omkring Møllegård Hovedgård. Det gælder såvel geologi som arealanvendelse, bevoksningsstruktur og bebyggelsesstruktur.

Intaktheden af de karaktergivende strukturer er dog forringet af, at der gennem tiden er nedlagt mange diger og hegn i området, der har ændret landskabets skala. Bebyggelsesstrukturen er nogenlunde intakt. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand vurderes generelt middel,





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 lokaliseringsring.

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.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet at den ændret anvendelse er af underordnet betydning for naboerne.

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.

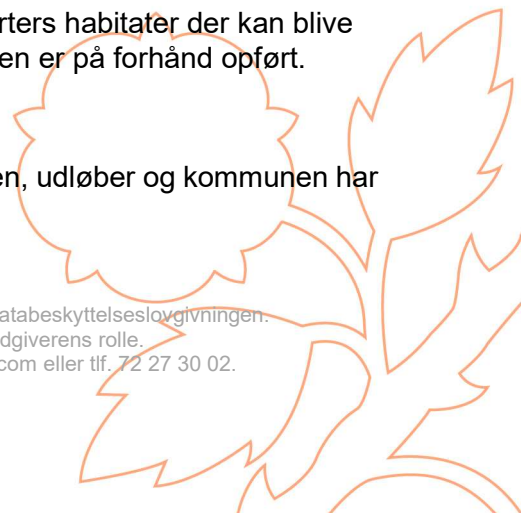
Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

Langeland Kommune vurderer at det ansøgte ikke er i strid med de planmæssige hensyn, da der er tale om en ændret anvendelse af en lade til beboelse. Det vurderes ligeledes at den ændret anvendelse har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. Bygningen vurderes at være tilpasset landskabets karakter med sin placering langs vejen. Bygningen vurderes ikke til at være af en størrelse der overstiger hvad der normalt kan opføres af bolig i et større sammenhængende landskab fordi der uden en landzonetiladelse vil kunne tilbygges 264 m². Eftersom den eksisterende beboelse er nedrevet, vurderes det hensigtsmæssigt at anvende en eksisterende bygning for at bevare den værdi som bygningen udgør.

Vurdering bilag IV arter Der vurderes ikke at der vil være nogen arters habitater der kan blive påvirket af den ændret anvendelse fra stald til bolig fordi, bygningen er på forhånd opført.

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

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.

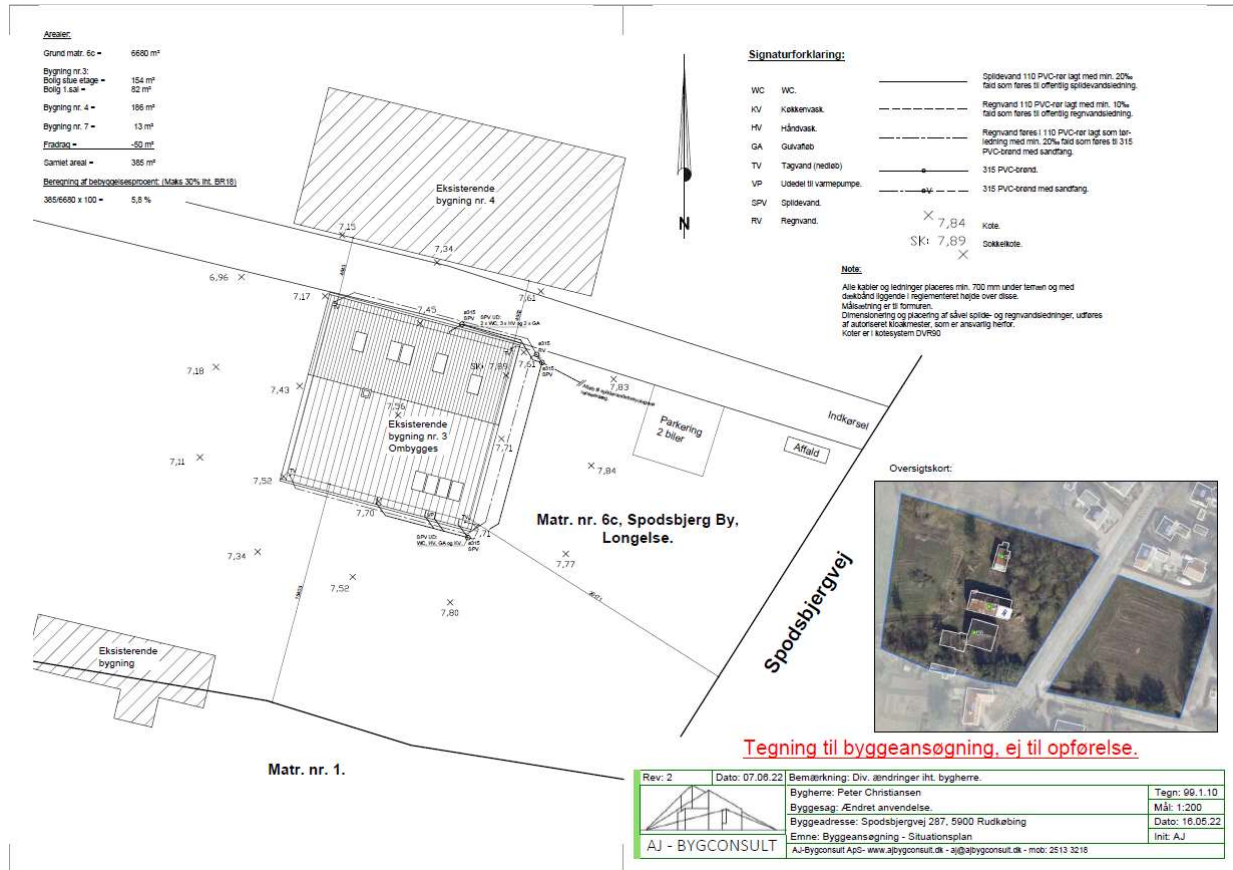
For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.





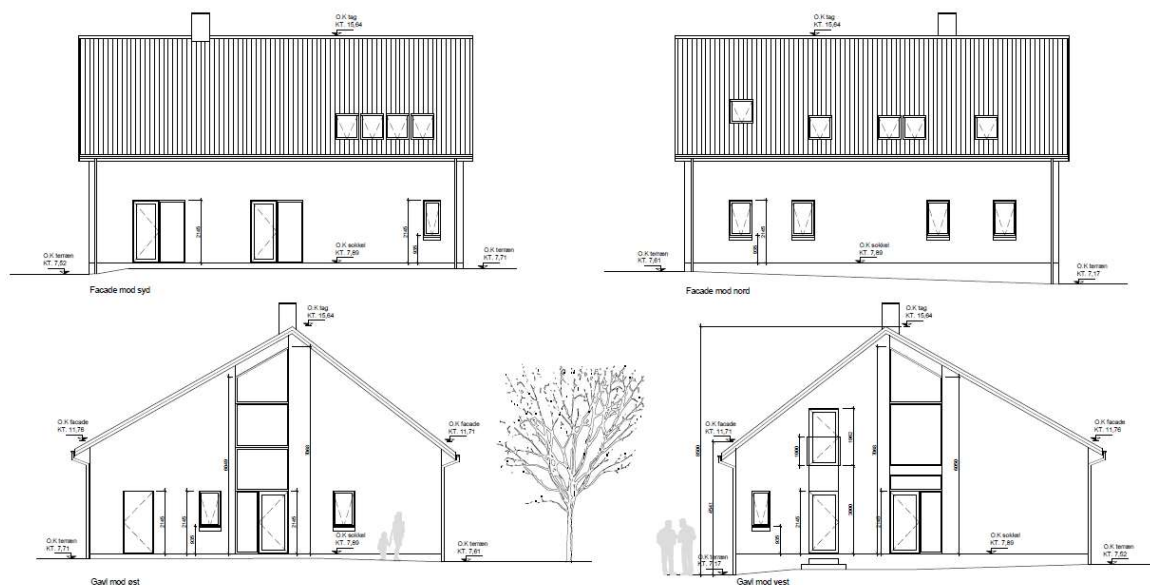
Bilag 1 tegninger

Situationsplan:





Facader:



Note:
Mål i mm. Højderkoter i m. Koter er i kotesystem
DVR90.

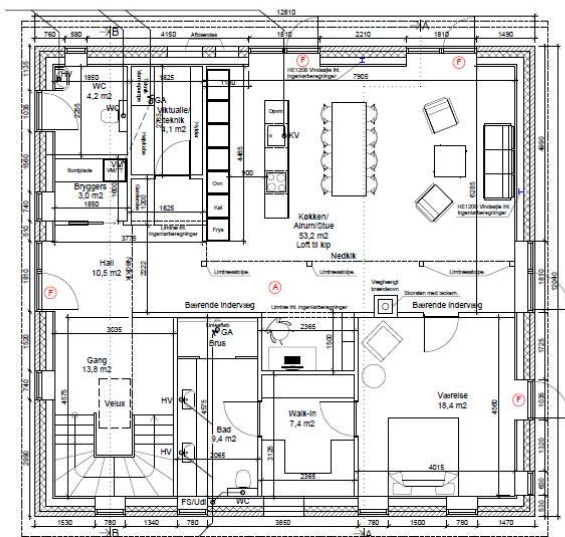
Tegning til byggeansøgning, ej til opførelse.

Rev: 1	Dato: 01.06.22	Bemærkning: Div. ændringer iht. bygherre.	Tegn: 99.6.10
		Bygherre: Peter Christiansen	Mål: 1:100
		Byggesag: Ændret anvendelse	Dato: 16.05.22
		Byggeadresse: Spødsbjergvej 267, 5900 Rudkøbing	Titel: AJ
		Ernie: Byggeansøgning - Facader	
		AJ-Bygconsult ApS - www.bygconsult.dk - aj@bygconsult.dk - mob: 2513 3218	





Planer:



Stueplan

Signaturforklaring:

- Eksisterende murstensveg
- Eksisterende letbetonveg
- Redningsbøring iht. BR15.
- Flugvej iht. BR15.
- Regnramteveg tilsluttet enhed til backupbatteri iht. BR15.
- Tappsted i væg
- WC W/Croet
- KV Køkkenvask
- HV Håndvask
- GA Gulvafkob.
- FS/UD Faststamme / udluftning over tag

Materialer/Opvarmning:

- Mursten udføres som: Bløddrogne gule.
- Tagsten udføres som: Sort element.
- Sålbænke: Sort sølver.
- Løfter udføres som: Gipsløfter.
- Huset opvarmes med: Luft/vand varmepumpe.
- Tagrendemedløb: Zink.
- For yderligere materialevalg se bygherens materialeliste.

- Spildevand 110 PVC-rør lagt med min. 20% fald som fores til offentlig spildevandsledning.
- Tørrening fort til afløb med vandlås.
- Afløb i gulv med indbygget vandlås.

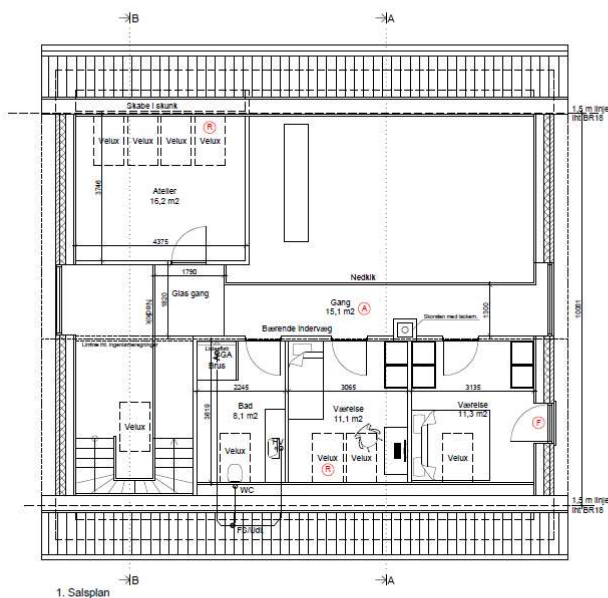
Note:

- Mål i mm. Højdekloter i m. Koler er relative.
- Måleskrings D-punkt er huslignem (formuren).
- Overkant nyt på gulvafkob i brusenicher skal placeres i min. kote -0.030. vådtum udføres iht. 281-anvisning 252.
- Bundstykker ved indvendige døre udføres med au. skinner.
- Alle indvendige døre er 9M med mindre andet er nævnt.
- Gulvvarme i hele huset.
- Der skal monteres vandlås under alle vaske. Døber til vand skal placeres iht. inventartegninger.
- Kasse til indbygningssystemer er 170 x 600 mm. WC placeres min. 400 mm fra sideveg.
- Mål i brusenicher mv. er til gasbeton, ikke til færdig overflade.
- Dimensionering af diverse konstruktioner samt beregning af det statiske system påføres ingeniøren.

Tegning til byggeansøgning, ej til opførelse.

Rev: 2	Dato: 07.08.22	Bemærkning: Div. ændringer iht. bygherre.	Tegn: 99.3.10
		Bygherre: Peter Christiansen	Mål: 1:75
		Byggeadresse: Spødsbjergvej 287, 5900 Rudkøbing	Dato: 16.05.22
		Emne: Byggeansøgning - Stueplan	Init: AJ
AJ-Bygconsult ApS- www.sjbygconsult.dk - sj@sjbygconsult.dk - mob: 2513 3218			





Signaturforklaring:

- Eksisterende murstensveg
- Eksisterende isbetonveg
- Redningsbøring iht. BR16.
- Flugvej iht. BR16.
- Reglarmærket tilsluttet enkelt med backupbatteri iht. BR16.
- Tappedelt i væg
- WC: WC-toilet
- KV: Køkkenvask
- HV: Hårbørst
- GA: Gulvvarme
- FS/Ud: Fæsteanne / udluftning over tag
- Sølvvand 110 PVC'er lagt med min. 20% fald som fores til offentlig sølvvandsledning
- Tæringning fort til also med vandås.
- Afso i gulv med indbygget vandås.

Materialer/Opvarmning:

- Mursten udføres som: Elvæstragne gule
- Tagsten udføres som: Sort element
- Sålbænk: Sort skiffer
- Løfter udføres som: Gipslofter
- Huset opvarmes med Luftvand varmepumpe
- Tagrendmedløst: Zink
- For ydervægs materialevalg se bygherres notatliste.

Note:

- Mål i mm. Højdebølger i m. Koler er relative.
- Målestrøms 0-punkt er husjernet (tomuren).
- Ovenkant rist på gulvafloer i brusenicher skal placeres i min. kote -0.030. vådrum udføres iht. DB-anvisning 252.
- Bundstykker ved indvendige døre udføres med alu. skinner.
- Alle indvendige døre er 5M med mindre andet er nævnt.
- Gulvvarme i hele huset.
- Der skal monteres vandås under alle vække. Døer til vand skal placeres iht. inventartegninger.
- Kæse til indbygningssysteme er 170 x 800 mm. WC placeres min. 400 mm fra sidevæg.
- Mål i brusenicher mv. er til gasbeton, ikke til færdig overflade.
- Dimensionering af diverse konstruktioner samt beregning af det statiske system påhviler ingeniøren.

Tegning til byggeansøgning, ej til opførelse.

Rev. 1	Dato: 01.08.22	Bemærkning: Div. ændringer iht. bygherre.	Tegn: 99.3.20
		Bygherre: Peter Christiansen	Mål: 1:75
		Byggesag: /Endret anvendelse.	Dato: 16.05.22
		Byggeadresse: Spødsbjergvej 287, 5900 Rudkøbing	Init: AJ
		Emne: Byggeansøgning - 1. Salsplan	
		AJ-Bygconsult APG - www.abgconsult.dk - aj@bygconsult.dk - mco: 2513 3218	

