



Bruce Morgan Campbell
Møllebanken 1
5900 Rudkøbing

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

07-06-2023

J. nr. 23/2636

Ref: saenma

Landzonetilladelse til toiletbygning

Møllebanken 1, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 23a, Lindelse by, Lindelse.

Afgørelse

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

- At den eksisterende beplantning omkring toiletbygningen bevares og vedligeholdes. At beplantningen skal vedligeholdes betyder, at der skal genplantes, hvis eksisterende planter går ud eller bliver reduceret i forbindelse med etableringen af toiletbygningen.
- At toiletbygningen udføres i naturlige materialer i farverne brun, grå eller sort.

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 7. juni 2023**

Fristen udløber således **den 5. juli 2023, kl. 23.59.**

Ansøgning

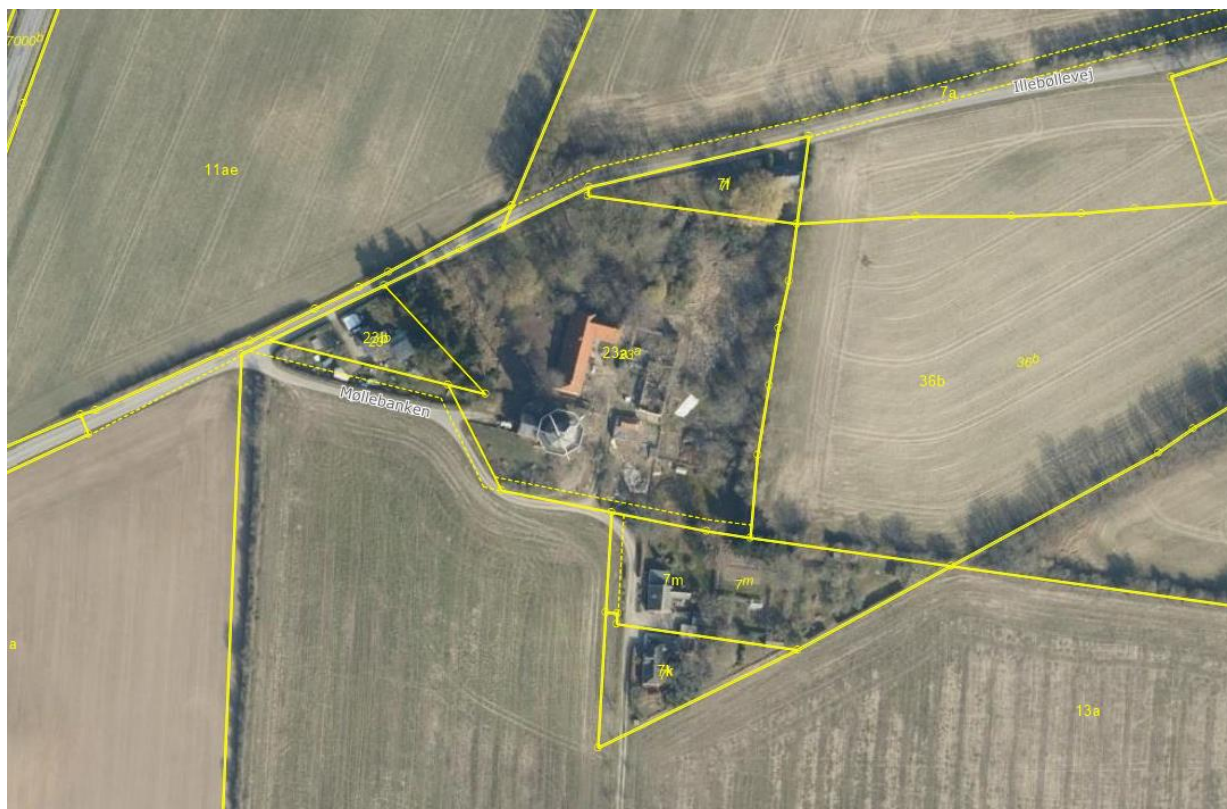
Langeland Kommune har den 9. marts 2023 modtaget en ansøgning om et offentligt toilet som skal opføres i tilknytning til Lindelse Mølle. Der er opstået et behov for toiletfaciliteter, da møllen oplever en stigende interesse fra offentligheden og gerne vil tilbyde et toilet i nærheden af Møllen. Toiletbygningen på 13 m² opføres vest for møllen og hovedbygningen. Bygningen opføres i træbeklædning og fladt tag med tagpap.

Sagens oplysninger

Lindelse Mølle, også kendt som Phoenix Mølle som blev opført i 1828. Møllen og møllehuset er i dag fredet og bliver løbende restaureret og vedligeholdt. Møllen har en enestående beliggenhed med udsigt over bakkelandskabet.

Området omkring Møllen er i kommuneplanen udpeget som større sammenhængende landskaber og værdifulde landskaber. Derudover er området også omfattet af Kystnærhedszone.





Jf. kommuneplanens retningslinjer

8.2.1 Værdifulde landskaber

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.

Hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør, at der tillades etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri eller tekniske anlæg eller der sker ændret arealanvendelse, som forringer landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder, skal der i tilladelsen stilles krav om erstatningsområder eller særlige tiltag, der sikrer, at de landskabelige værdier samlet set fastholdes eller forbedres.

8.2.3 De større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber (jf. kortet til højre) skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. Ved etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der ske en tilpasning i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Ved større tekniske anlæg, større byggeri eller i andre særlige tilfælde skal det dokumenteres,





at bygge- og anlægsprojektets visuelle indvirkning tilpasses områdets særlige karaktergivende landskabelementer.

Ved etablering af byggeri og anlæg, skal der tages hensyn til og sikres harmoni med de omkringliggende landskabers særlige karakteristika, særlige visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.

Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jf. § 35, stk. 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Jf. kommuneplanens retningslinjer

5.1.3 Byggeri og etablering af anlæg i den kystnære zone og landzonen.

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.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, og partshøring jf. forvaltningsloven § 19.

Naboorienteringen og partshøringen er foretaget fra den 01. maj 2023 til og med den 15. maj 2023. I forbindelse med naboorienteringen og partshøringen er der ikke indkommet nogen høringssvar.

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 byggeriet ikke vil påvirke landskabskarakteren i området og er tilpasset landskabernes særlige karakter. Langeland kommune har lagt vægt på at toiletbygningen er af begrænset omfang, udføres i naturlige materialer og placeres i forbindelse med eksisterende bevoksning.





Derudover har Langeland kommune lagt vægt på at toiletbygningen er offentlig tilgængelig, som vil gavne en bredere kreds af brugere, herunder besøgende af møllen, befolkningen i lokalområdet, vandrere og cyklister.

Langeland Kommune vurderer at toiletbygningen er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen og at dette ikke vil forringe kystens naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske eller rekreative værdi.

Natura 2000 og bilag IV arter

Nærmeste natura 2000 område er 127 Sydfynske Øhav som ligger 580 meter vest for ejendommen. Det er Langelandkommunens vurdering, at udhuset på grund af sit begrænset omfang ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt og at det ansøgte, heller ikke vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.

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

Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø
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

Situationsplan:





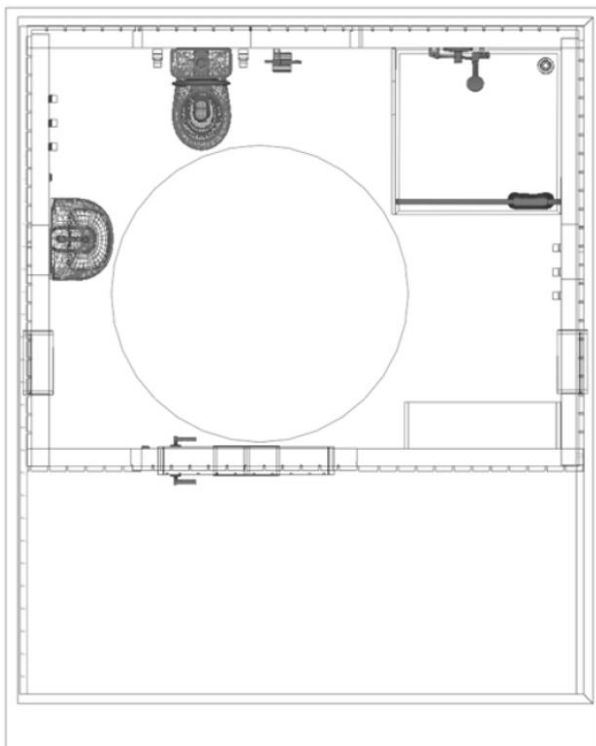
Facader:

Bilag ii Facadetegninger





Plan:



Bilag iii Plantegning

Målene : Netto 3 L, 2,4 D, 2,5 H m. 7,2 m².
Med overdæk og fundament brutto på 3,2
L, 4 D, 2,5 H .m 12,8 m²

