



Susanne Strange
Vestervej 31
5935 Bagenkop

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

27-06-2023

J. nr. 23/843

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til ændret anvendelse

Vestervej 31, 5935 Bagenkop, matrikelnummer 22o, Nordenbro By, Magleby.

Afgørelse

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

- At ændringen foretages i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale
- At der ikke ændres væsentligt på bebyggelsen udtryk

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 **27.06.2023**

Fristen udløber således **den 25.07.2023, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 18.01.2023 modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af en eksisterende erhvervsbygning.

Ændringen omhandler et samlet etageareal på 424 m² registreret til erhverv, fordelt på stueetagen, 1. sal og 2. sal. Bygningen har været anvendt til lager, kontor og værksted.

Ejendommen er beliggende på en 4732 m² stor grund med et bebygget areal på 212 m². Den nye boligenhed udføres uden væsentlige ændringer.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

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

Landskabet i området er betegnet som kystlandskabet ved Marstal bugt der kendetegnes ved varierende terrænformer som flade nor, stejle klinter og de mange hatbakker.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at anvendelsesændringen er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke ændres væsentligt på de eksisterende forhold.





Begrundelse

Langeland Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

Kystnærhedszonen:

Matriklen 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 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.

Langeland Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil få en sådan indvirkning på kystlandskabet, at der skal gives afslag, da anvendelsesændringen ikke ændre væsentligt på de eksisterende forhold.

Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Geologiske beskyttelsesområder:

I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. I og omkring Langeland Kommune er følgende områder udpeget som særlige geologiske interesseområder: Hatbakker, Det Sydfynske Øhav, Gulstavs Klint og Ristinge Klint.

Langeland Kommune vurderer, at der er tale om et areal med allerede eksisterende bebyggelse, hvor der ikke ændres væsentligt på de eksisterende forhold.

Potentielle vådområde:

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

Kommuneplanen 2021 – 2033, 7.3.3 har udpeget en del af matriklen som potentielt vådområde, 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 med allerede eksisterende bebyggelse, hvor der ikke ændres væsentligt på de eksisterende forhold.

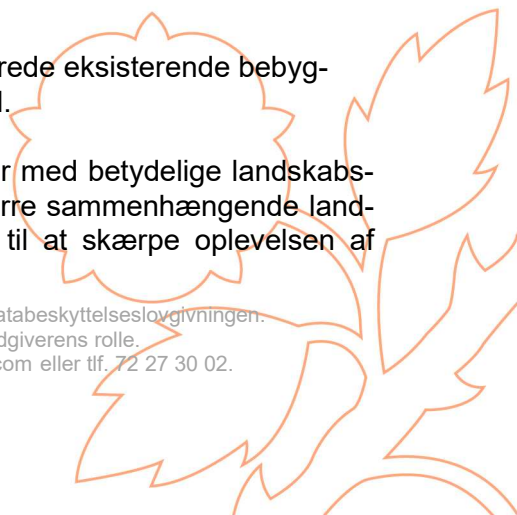
De større sammenhængende landskaber omfatter større områder med betydelige landskabsværdier og landskabstræk, der er særlige for Langeland. I de større sammenhængende landskaber er vekselvirkningen mellem forskellige landskaber med til at skærpe oplevelsen af

3

Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.

På www.datatilsynet.dk kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.

Kontakt databeskyttelsesrådgiveren på e-mail: dpo.langeland@bechbruun.com eller tlf. 72 27 30 02.





landskabets variation og værdier. Ligesom de skaber sammenhæng mellem de udpegede værdifulde landskaber.

Langeland Kommune vurderer, at der er tale om eksisterende forhold der ikke med anvendelsesændringen ændre de faktiske forhold. Det vurderes, at ændringen ikke vil medføre nogen forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Særlig udsigter:

Landskabet indeholder en række værdifulde udsigter, der har stor betydning for oplevelsen af området. Indenfor det udpegede område er det vigtigt, at værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer sikres ved nye arealanvendelser. Det er væsentligt at friholde udsigtskiler og sigtelinjer. Dette for at sikre oplevelser af kysten fra landskabet, oplevelser på langs af kystlandskabet, eller oplevelser af kyststrømmet mellem Langeland og de modstående kyster.

Anvendelsesændringen vurderes ikke at påvirke de særlige udsigter for området, da der ikke ændres væsentligt på eksisterende forhold.

Værdifulde landskaber:

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.

I Kommuneplanen 2021-2033 afsnit 8.2.1 fremgår følgende,

I 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 gode. Det er også i disse landskaber man finder de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og smukke udsigter

Langeland Kommune vurderer, at anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse i et værdifuldt landskabsområde ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Desuden vil bebyggelsen ikke forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

Særlig kulturhistoriske beskyttelsesområder:

De særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder omfatter vigtige kendte offermoser, bopladser, gravpladser, agersystemer og landsbytomter fra landsbyer, som senere er nedlagt igen, inddæmninger etc., i alle tilfælde områder som rummer en stor koncentration af betydningsfulde kulturspor fra såvel forhistorisk som historisk tid. For de udpegede særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder gælder, at områderne ikke kan 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.

Langeland Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil få en sådan indvirkning på det særlige kulturhistoriske beskyttelsesområde, at der skal gives afslag, da anvendelsesændringen ikke vil ændre væsentligt på de eksisterende forhold.





Vurdering 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.

Vestervej 31 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 Vestervej 31.

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.

Langeland Kommune vurderer, at udstykningen ikke vil påvirke miljøet væsentligt og heller ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter. Desuden er det vurderet, at udstykningen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Udstykningen vurderes ikke at være i strid med Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033 eller at påvirke de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1 i et sådant omfang at der kan begrundes et afslag.

Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter

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.

Vi må som myndighed ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter. Vi må heller ikke give lov til aktiviteter som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges. Der findes områder registreret med nationalt beskyttet natur,

5

Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.
På www.datatilsynet.dk kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.
Kontakt databeskyttelsesrådgiveren på e-mail: dpo.langeland@bechbruun.com eller tlf. 72 27 30 02.





Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af lysthuset. Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang, at etableringen af lysthuset ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV. Langeland kommune har lagt vægt på at der er tale om en eksisterende bebyggelse der ikke ændres væsentligt.

Vurdering 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.

Vestervej 31 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 Vestervej 31

Samlet vurdering:

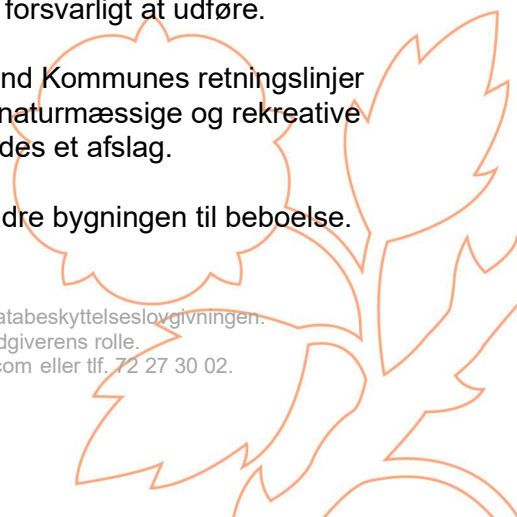
Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

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.

Langeland Kommune vurderer, at anvendelsesændringen ikke vil påvirke miljøet væsentligt og heller ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter. Desuden er det vurderet, at udstykningen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Anvendelsesændringen vurderes ikke at være i strid med Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033 eller at påvirke de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1 i et sådant omfang at der kan begrundes et afslag.

Det vil være i Kommunens planlægningsmæssige interesse at ændre bygningen til beboelse.





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 sydfyn@friluftsradet.dk

Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@dn.dk og langeland@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk

Klagevejledning

7

Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.
På www.datatilsynet.dk kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.
Kontakt databeskyttelsesrådgiveren på e-mail: dpo.langeland@bechbruun.com eller tlf. 72 27 30 02.





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.

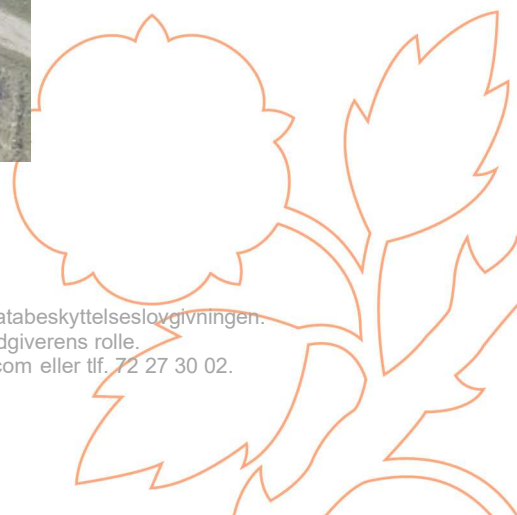
For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.





Bilag 1
Skråfoto

https://skraafoto.dataforsyningen.dk/?orientation=west¢er=608186.81%2C6069539.49&item=2021_83_39_5_0056_00000157





Snit:

