



ARKITEKTLADEN A/S
Mellemdammen 13
6760 Ribe

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

09-03-2023

J. nr. 23/1498

Ref: saenna

Landzonetilladelse

Spodsbjergvej 176, 5900 Rudkøbing, matrikelnummer 1 Møllegård hgd., Longelse.

Afgørelse

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

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 9. marts 2023**

Fristen udløber således **den 11. april 2023, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 13. februar 2023 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af en tiloversbleven landbrugsbygning (Bygning 6) til mødelokale som skal anvendes i forbindelse med kursus, kundeseминаr og foredrage indenfor landbrug og teknik.

Sagens oplysninger

Møllegård Hovedgård er en herregården som består af hovedbygningen, en beboelsesbygning og 5 tidligere driftsbygninger.

Ejendommen ejes i dag af Møllegård Hovedgård K/S som er under omdannelse til Møllegård Hovedgård ApS der består af en række virksomheder indenfor landbrug og teknik.

I forbindelse med omdannelsen er der behov for mødefaciliteter på ejendommen. Det ansøgte mødelokale forventes at blive brugt 5 – 10 gange årligt med cirka 5 – 20 deltager.

Bygningen som ønskes indrettet til mødelokale er en tidligere landbrugsbygning på 176m² som blandt andet har været anvendt som fyrrum. I forbindelse med anvendelsesændringen vil der blive fortaget en renovering og ombygning af bygningen. Der vil blandt andet blive isat større vindues partier i bygningens gavle samt tilføjet en udvendig skorsten.





Kystnærhedszone

Ejendommen er beliggende indenfor Kystnærhedszonen jf. kommuneplanen 2021 – 2033 afsnit 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.

Større sammenhængende landskaber

Ejendommen er beliggende indenfor et område som er udpeget som større sammenhængende landskab. Jf. Kommuneplanen 2021 – 2033 afsnit 8.2.3 De større sammenhængende landskaber.

I de større sammenhængende landskaber 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.





Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet at anvendelsesændringen er af underordnet betydning for naboerne. Nærmeste nabo er Søvejen 7, 5900 Rudkøbing som er beliggende 350 meter sydvest for ejendommen.

Væsentlig ombygning

Jf. planloven § 37 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugs-ejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift

Ved vurderingen af, om der er tale om en væsentlig om- og tilbygning, lægges der efter retspraksis som udgangspunkt vægt på, om bygningens ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om indvendige ombygninger er økonomisk rimelige set i forhold til bygningens samlede værdi.

Langeland Kommune har vurderet at der er tale om en væsentlig ombygning, da bygningens ydre fremtræden ændres. Det ansøgte er derfor behandles efter de almindelige regler om landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.

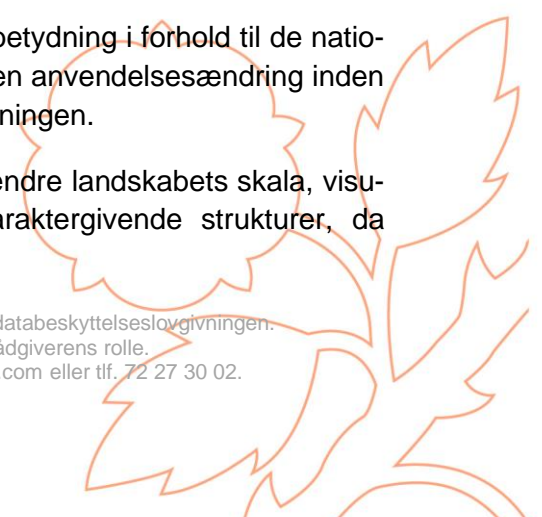
Begrundelse

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 er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, da der er tale om en anvendelsesændring inden for eksisterende rammer og der kun er en begrænset brug af bygningen.

Langeland kommune vurderer ligeledes at det ansøgte ikke vil ændre landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning eller karaktergivende strukturer, da





bygningen er omkranset af eksisterende bebyggelse og ombygningen ikke ændre på bygningens ydre dimensioner.

Langeland kommune har derudover lagt vægt på at lokalerne skal anvendes af en virksomhed som arbejder indenfor landbrug og teknik.

Bilag IV arter

I området omkring det ansøgte projekt, kan der findes bilag IV-arterne brunflagermus, sydflagermus og dværgflagermus. Dværgflagermus har ofte sommerkvarter i huse af varierende type, og kan ligesom sydflagermus påvirkes negativt af forringelser af bygninger. Begge arter vælger næsten altid beboelseshuse og aldrig åbne bygninger som lader og lignende. Sydflagermus er knyttet til bygninger året rundt. Brunflagermus er ikke tilknyttet bygninger.

Ændringen fra maskinhus/garage til mødelokale vurderes ikke at være en forringelse af bygningen. På den baggrund vurderes det, at det ansøgte projekt ikke vil kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for flagermus.

Padder

Der kan også findes bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø i området omkring det ansøgte projekt.

Da de primært er tilknyttet søer og det ansøgte projekt ikke påvirker søer, vurderes det, at det ansøgte projekt ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for padder.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 127 'Sydfynske Øhav', som findes knap 5 km vest for det ansøgte projekt. På grund af projektets karakter og afstanden til det nærmeste Natura 2000-område, vurderes det, at det ansøgte projekt ikke kan påvirke Natura 2000-området væsentligt.

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





LANGELAND
KOMMUNE

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.

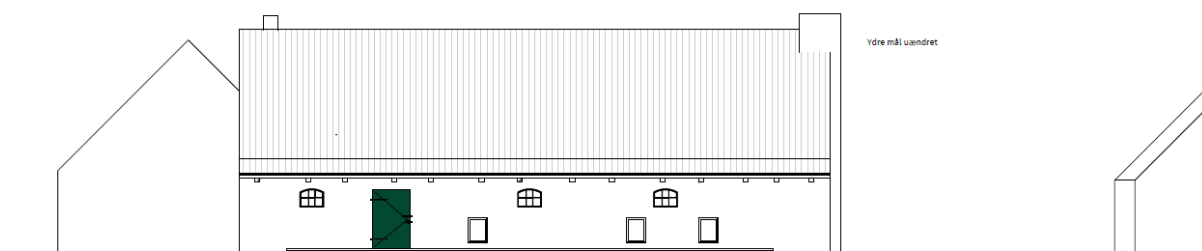
Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

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

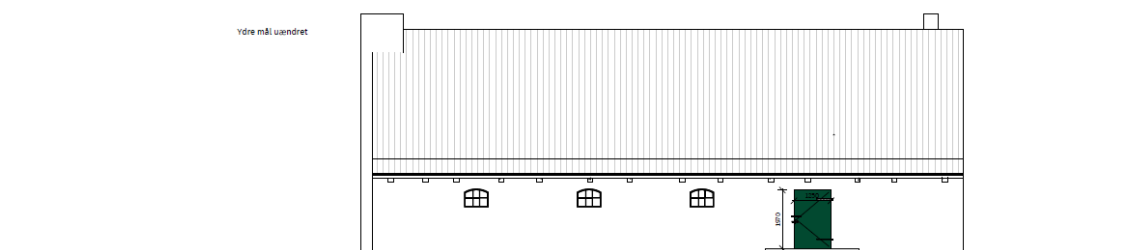




Facader:



FACADE - ØST



FACADE - VEST

DUERFLADER VILLA
TAG: Sort, Solar tag, 40°
FACADER: Eksisterende marksten facade
VINDUER/DØRE: SORT TRÆ/ALU

VINDUER OG DØRE ER HULMÅL - MÅL TJEKES PÅ PLADSEN FØR ORDRE.
VINDUER OG DØRE: ÅBNINGSRETNINGER TJEKES PÅ PLANTEGNINGER OG STEMMES OVERENS MED BH FØR ORDRE.

Spødsbjergvej 176, 5900 Rudkøbing

BYGHERRE: Mette La Cour Hansen

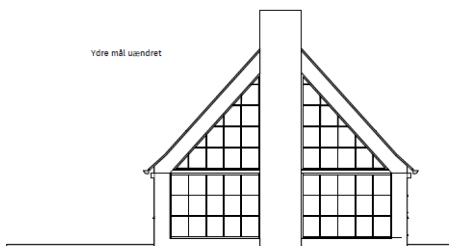
EMNE: FACADER ØST & VEST	TEGN. AF: Author	TEGNING NR.: 4.20	FASE: MYNDIGHED
DATE: 03-02-2023 12:51:37	FORMAT: A3	SKALA: As Indicated	REVISION:

ARKITEKT: ARKITEKTEN A/S, KØBENHAVN, MEJLENDAMMEN 13 C 2. SAL, RISE, TEL. 70 27 30 06, FAX. 70 12 30 01, MAIL: MAIL@ARKITEKTEN.DK, WWW.ARKITEKTEN.DK



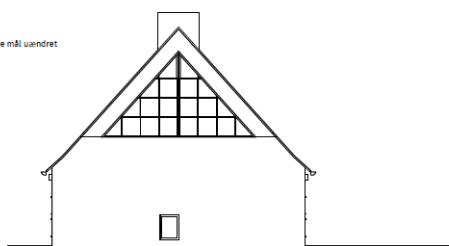


Ydre mål uændret



FACADE - NORD

Ydre mål uændret



FACADE - SYD

OVERFLADER VILLA

TÆG: Sort, Solar tag, 40°
FACADER: Eksisterende marksten facade
VINDUER/DØRE: SORT TRÆ/JALU

VINDUER OG DØRE ER HULMÅL - MÅL TJEKES PÅ PLADSEN FØR ORDRE.
VINDUER OG DØRES ÅBNINGSRETNINGER TJEKES PÅ PLANTEGNINGER OG STEMMES OVERENS MED BH FØR ORDRE.

Spodsbjergvej 176, 5900 Rudkøbing

BYGHERRE: Mette La Cour Hansen

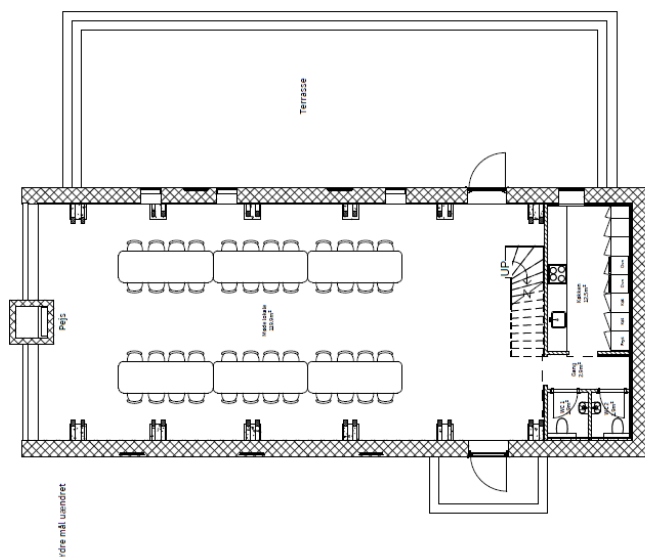
EMNE: FACADER - NORD & SYD	TEGN. A.F.: Author	TEGNING NR.: 4.10	FASE: MYNDIGHED
DATE: 03-02-2023 12:51:35	FORMAT: A3	SKALA: As Indicated	REVISION:

ARKITECTURBUREAU A/S, KØBENHAVN, MEISLERHOLMEN 13 C 2. SAL, RIBA. TEL: 70 27 30 05, FAX: 75 12 30 01, MAIL: MAIL@ARKITECTURBUREAU.DK, WWW.ARKITEKTURBUREAU.DK





Plan:



Spødbjergvej 176, 5900 Rudkøbing

BYGGERE: Mette La Cour Hansen	TEKNIKER: M. J. J.	TERMINUS NR.: 3. UD.	FACE: MINDSØHED
BANK: STILLEPLAN	FORMAT: IS	SKALA: 1:100	REGION:
DATO: 09-05-2023 15:53:30			
ARKITECTURBUREAU: KONGE & SØRENSEN, Mellemvej 13 C, 4. etage, 7000 Birkerød, Tlf. 70 27 30 02, Ww. 70 27 30 02, Mail: konge@kongesorenson.dk, www.arkitektbureau.dk			





Visualisering:

