



H5 Broløkke Herregård ApS  
Provstevej 5  
2400 København NV

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

20-09-2022

J. nr. 22/6799

Ref: gibjha

## Landzonetilladelse

*Hedevejen 33, 5932 Humble, Matrikelnummer 1A, Nordenbro, Humble.*

### Afgørelse

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

- At bebyggelsen udføres jf. bestemmelserne anført i lokalplan 4.16 for Broløkke
- At bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk og karakter på grunden og sikrer sammenhæng med herregårdens samlede bygningsanlæg.
- At byggeriet gennemføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale

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 **20.09.2022**

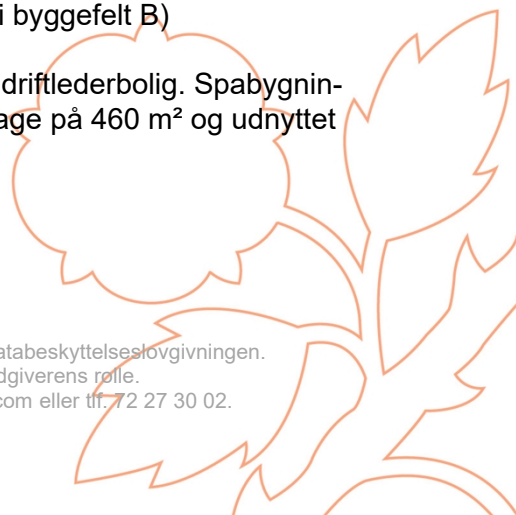
Fristen udløber således **den 18.10.2022, kl. 23.59.**

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 27.06.2022 modtaget en ansøgning om etablering af følgende bebyggelser:

- Sauna på 24 m<sup>2</sup> (placeres i byggefelt A)
- Spa bygning på 725 m<sup>2</sup> (placeres i byggefelt A)
- Gym. studio på 85 m<sup>2</sup> (placeres i byggefelt A)
- Udendørs Pool 115 m<sup>2</sup> (placeres i byggefelt A)
- Fundament i terræn til 2 stk. Paddeltennis baner (placeret i byggefelt B)

Spabygningen opføres i byggefelt A i forlængelse af eksisterende driftlederbolig. Spabygningen udgør i alt 725 m<sup>2</sup> og indrettes med kælder på 460 m<sup>2</sup>, stueetage på 460 m<sup>2</sup> og udnyttet tagetage på 265 m<sup>2</sup>.





Bygningen udføres med røde vingetegl som er identiske med den eksisterende bygningsmasse. Facader udføres med høj pigstenssokkel og naturtræ i et højtsiddende bånd samt i gavle. Facade mod vest fremstår uden vinduespartier med centreret indgangsparti og øst facade ses med udgang til pool område via store vindues-/dørpartier. Bygningens højde bliver ikke højere end som den eksisterende bygningsmasse.

Gym studio opføres 5,5 meter fra den nye spabygning i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bygningen udføres med træbeklædning på tag og facader. Bygningen ses med vindues-/dørpartier mod nord og udgør i alt 85 m<sup>2</sup>.

Sauna på 24 m<sup>2</sup> placeres i nordøstligt hjørne indenfor eksisterende haveanlæg. Saunaen udføres som bjælkehytte med ubehandlet træ på tag og facader. Saunaen måler 4 x 6 meter og har en højde på maksimalt 5 meter.

Ud over denne bebyggelse anlægges følgende friluftaktiviteter. En udendørs pool på 115 m<sup>2</sup> i tilknytning til Spa bygning og Gym studio, samt 2 stk. padel baner på hver 200 m<sup>2</sup> beliggende på matriklens sydlige del indenfor eksisterende haveanlæg.



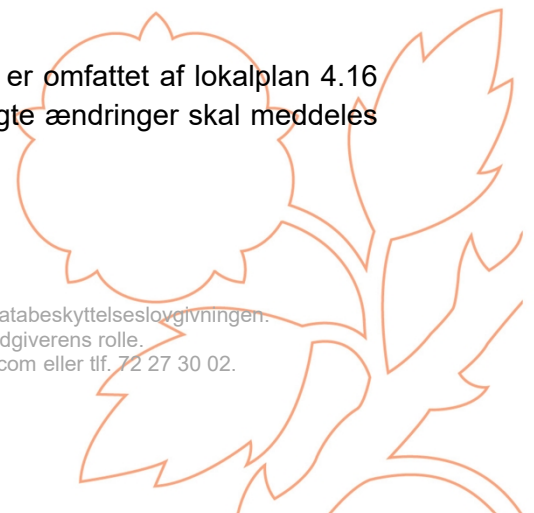
På kortet er ejendommen markeret med rød.

## Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen og er omfattet af lokalplan 4.16 Feriehotel Brøløkke uden bonusvirkning. Det betyder at de ansøgte ændringer skal meddeles landzonetilladelse.

2

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





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

### **Nabohensyn**

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at bebyggelsen ikke er af betydning for naboerne, idet det 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.

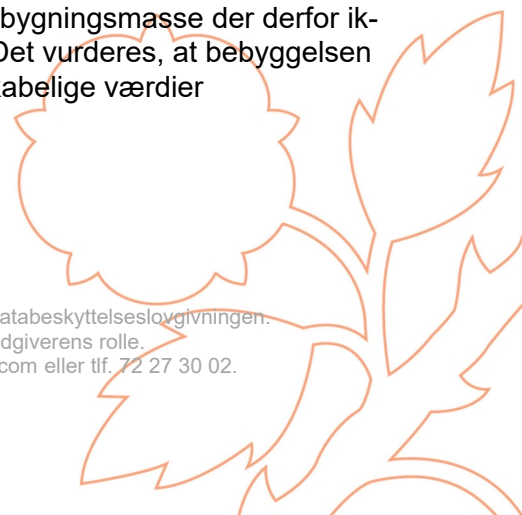
Kystnærhedszonen er en zone langs de danske kyster, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabet jf. planlovens §5a og §35 stk.3. Der må således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. I den kystnære 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 den nye bebyggelse opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse indenfor eksisterende haveanlæg. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

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.

Langeland Kommune vurderer, at der er tale om en eksisterende bygningsmasse der derfor ikke med ny bebyggelse i tilknytning vil ændre de faktiske forhold. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil medføre nogen forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier





### De værdifulde landskaber:

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

Landskabskarakteren i området er betegnet som Sydlangelands landbrugslandskab og udgør et af Langelands Kommunes værdifulde landskaber som rummer landskabelige værdier og beskyttelsesinteresser. Det er også i disse landskaber man finder de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og smukke udsigter.

Omkring hovedgården Broløkke er der store marker afgrænset med stendiger, alléer og skovbryn.

Langeland Kommune vurderer, at opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende i et værdifuldt landskabsområde ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Desuden vil bebyggelsen 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, 7.3.3 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 med allerede eksisterende bebyggelse, hvor der opføres ny bygningsmasse i tilknytning, men med placering udenfor det angivne område.

Den nye bebyggelse anses derfor ikke for at kunne påvirke eller forhindre lavbundsområdet.

### Vurdering bilag IV arter og § 3-beskyttet natur:

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.

Hedevejen 33 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 Hedevejen 33.

Området er forsynet med enge, overdrev, moser og vandhuller m.m

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 områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af den nye bebyggelse.

#### 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 den nye bebyggelse 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 bebyggelsen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Bebyggelsen 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.







## 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](mailto:sydfyn@friluftsradet.dk)

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

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

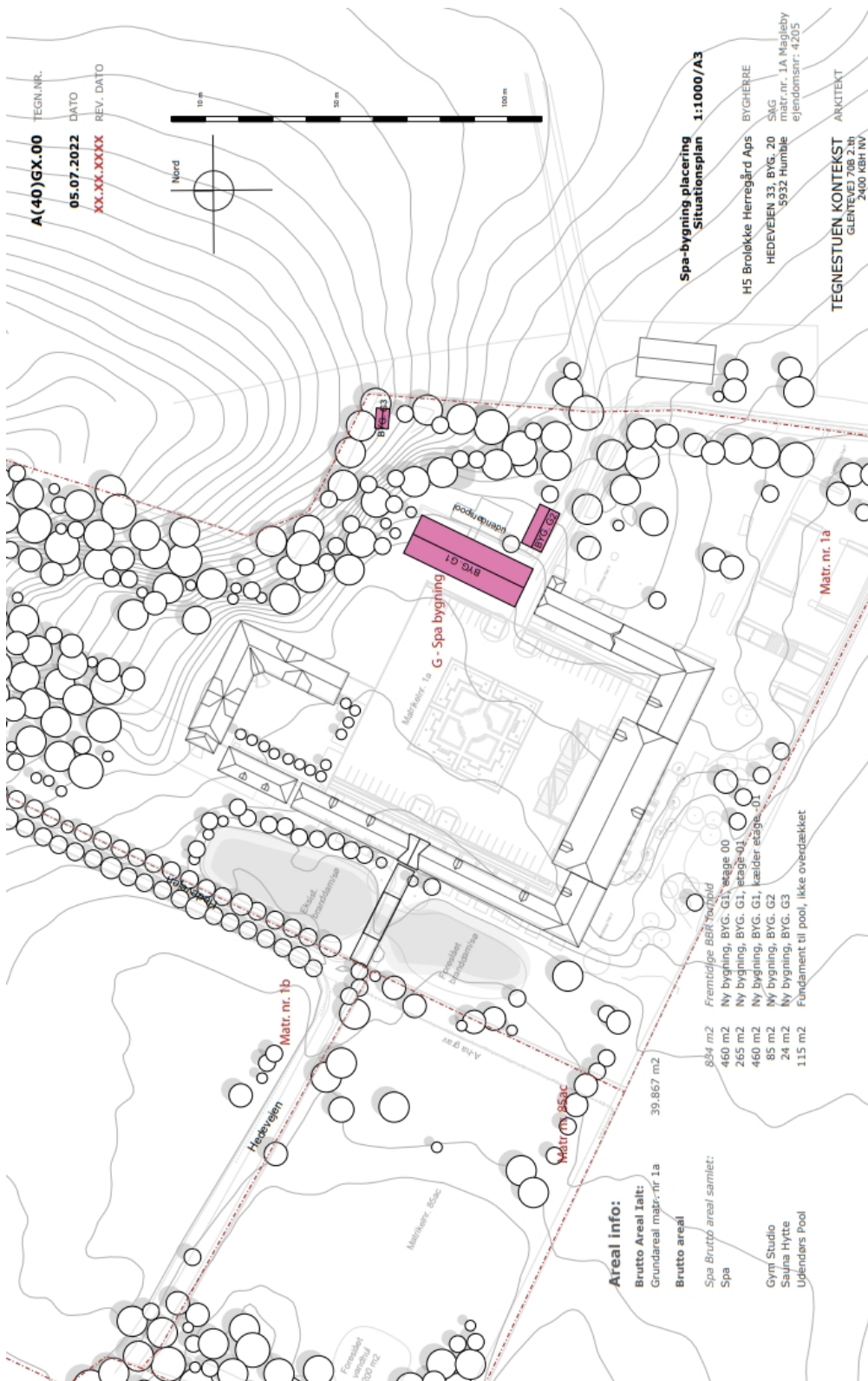
*Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.*

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





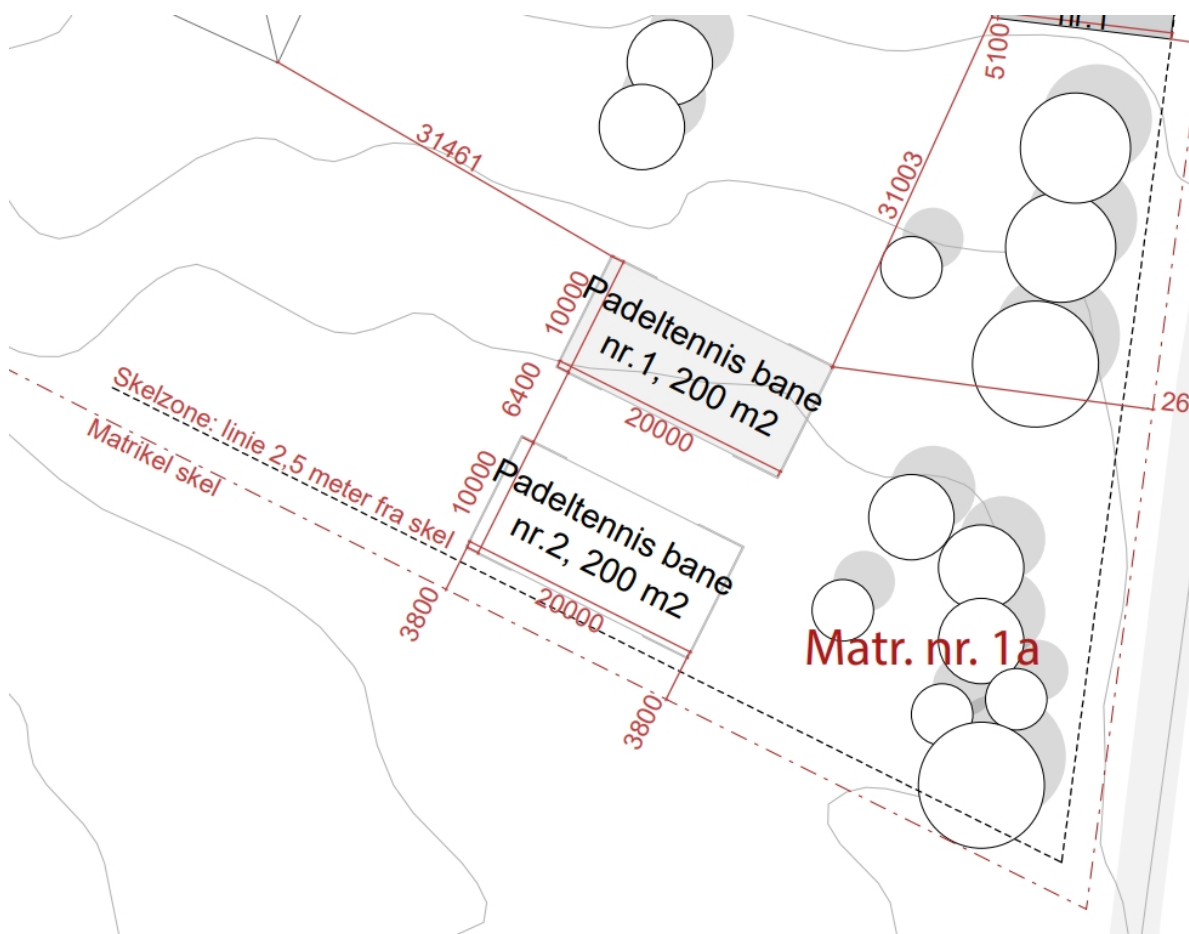
Bilag 1 Situationsplan:





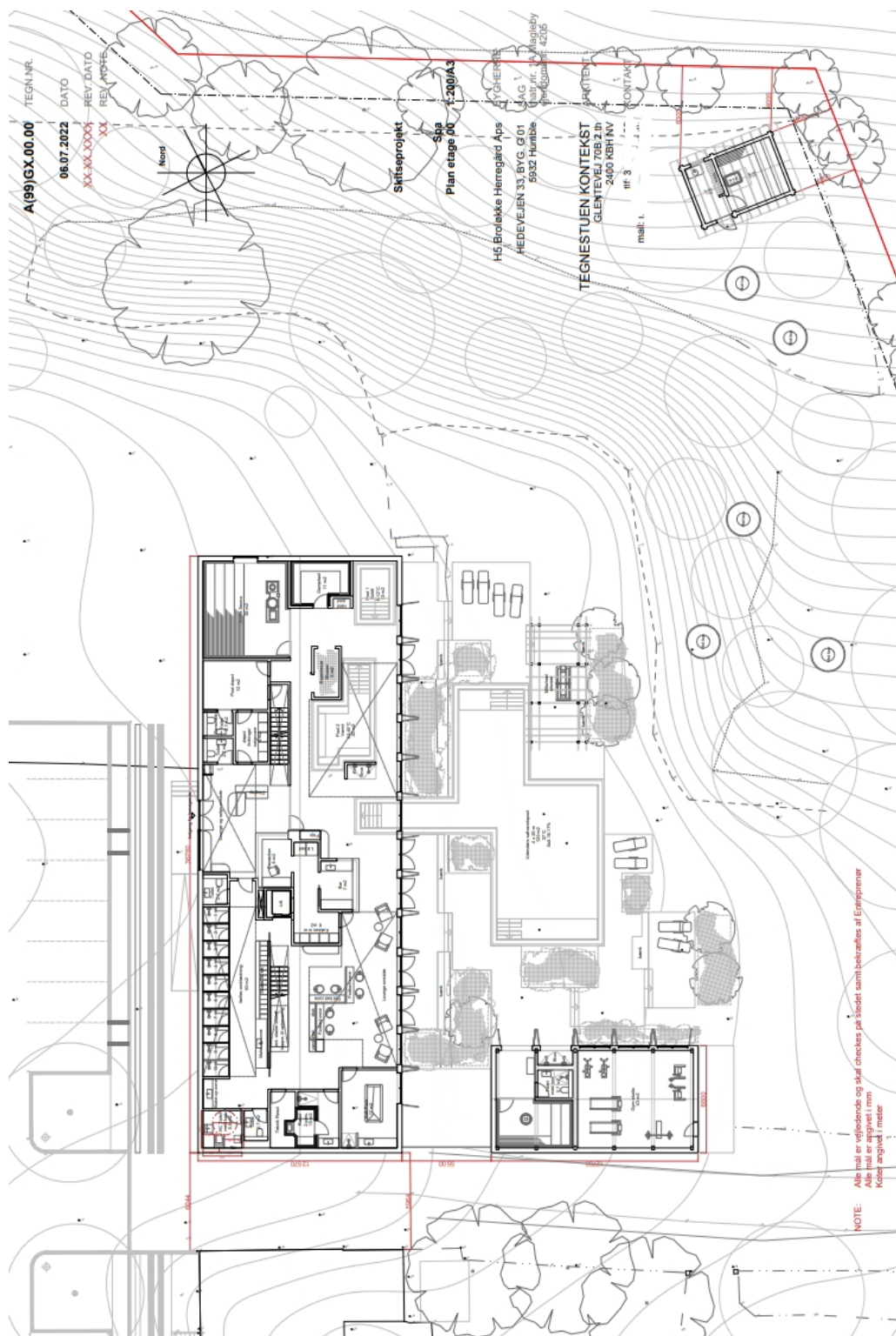


**Plan – 2 stk. padeltennis baner:**



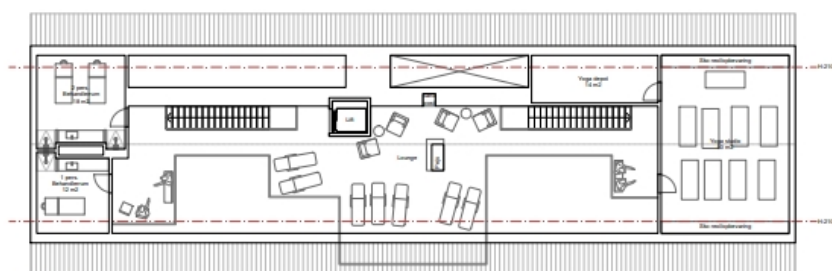


Plan – Spabygning, sauna hytte, Gym. studio og udendørs pool:

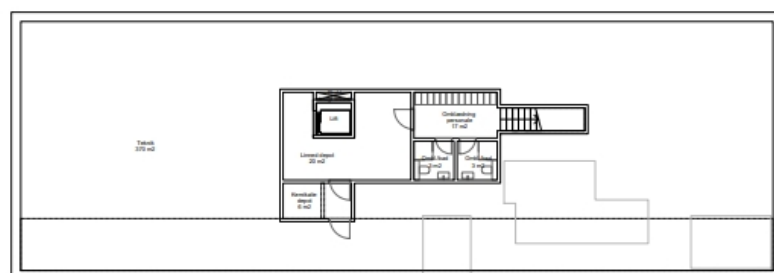




## Skitseprojekt – Spa bygning



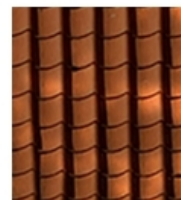
Plan etage 01



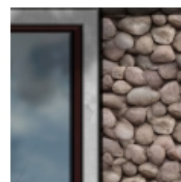
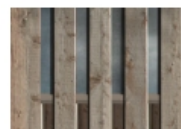
Plan etage -01, kælder

NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør  
Alle mål er angivet i mm  
Koter angivet i meter

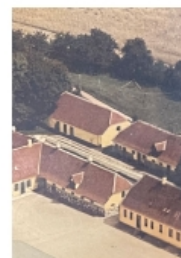
### Udtryk og materialitet



Tag røde vinglegl som resten af gård



Facade en høj pigstens sokkel  
samt naturtræs som et højt  
siddende bånd og i gavl trekanten



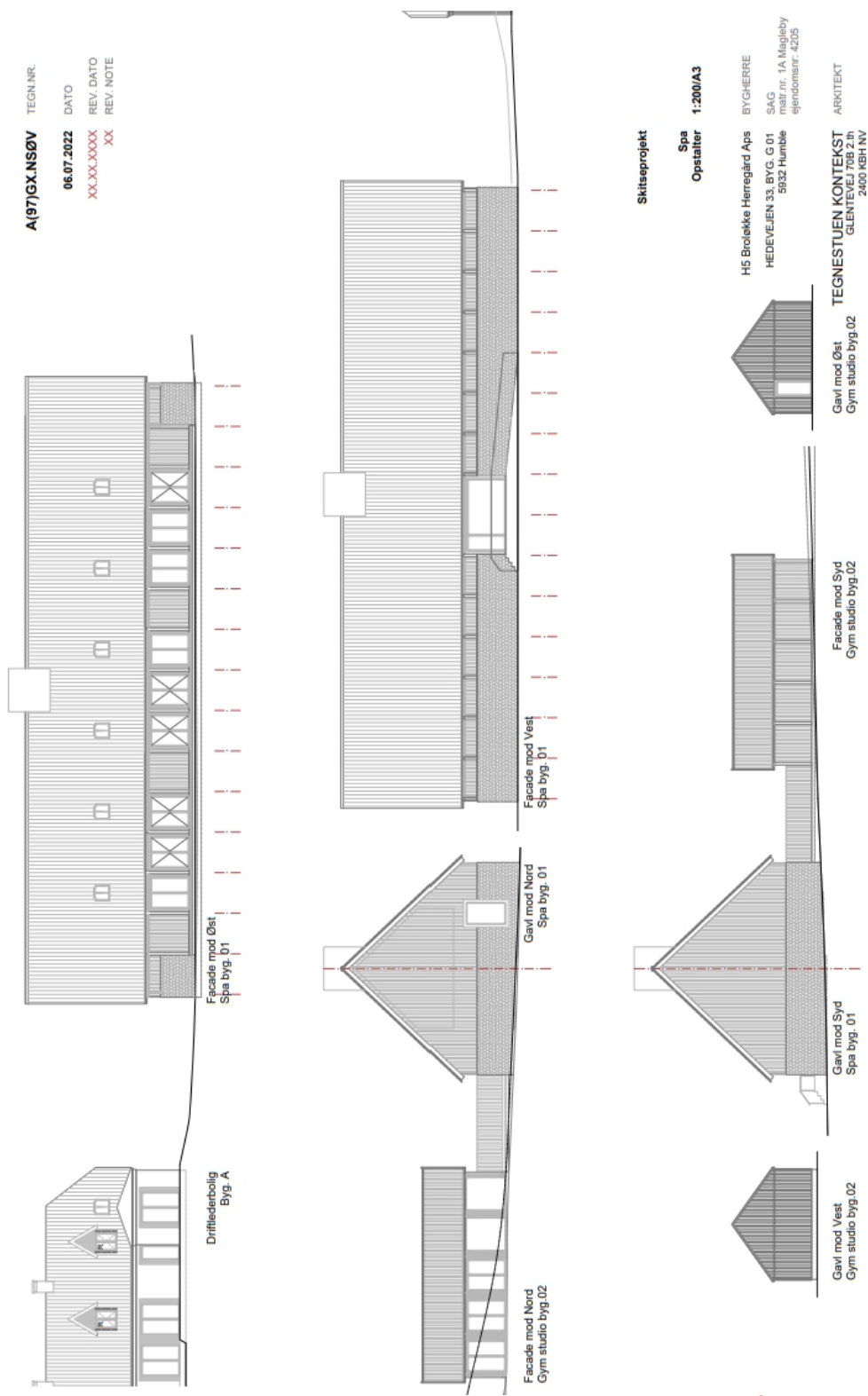
Historisk foto fra Broløkke  
Den tidligere kalvestald  
som lå der hvor spa bygningen  
skal opføres havde en høj sten  
sokkel og murede gavle





## Facader – Spa bygning og Gym studio





A(97)GX.NSØV TEGN.NR.

06.07.2022 DATO  
XXX.XX.XXXX REV. DATO  
XX REV. NOTE

Skitseprojekt

Spa  
Opstalter 1:200/A3

H5 Brokøkke Herregård Aps  
HEDEVEJEN 33, BYG. G 01  
5932 Plumale  
BYGHERRE  
SAG  
Sagsnr. 1A Mæglerby  
ejendomsnr. 4295

TEGNESTUEN KONTEKST  
GLENTVEJ 70B 2.th  
2400 KBH NV

ARKITEKT  
KONTAKT  
tlf. ....

NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør  
Alle mål er angivet i mm  
Koter angivet i meter

### Facader - Sauna





