



Marie Skov Nielsen og Kim Sørensen
Blandebjerg 14
5900 Rudkøbing

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

12-08-2024

J. nr. 24/5421

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Blandebjerg 14, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 30, Haugbølle by, Humble

Afgørelse

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

- At byggeriet gennemføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale
- At bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk og karakter i området og sikrer sammenhæng med herregårdens samlede bygningsanlæg.
- At eksisterende beboelsesejendom nedrives inden der meldes ibrugtagningstilladelse til nyt beboelseshus.
- At beskyttet dige på ejendommen ikke må ændres uden tilladelse fra Naturbeskyttelsesloven §3.

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 **12-08-2024**

Fristen udløber således **den 09-09-2024, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 19.04.2024 modtaget en ansøgning om genopførelse af nyt enfamiliehus på adressen Blandebjerg 14, 5900 Rudkøbing.

Eksisterende enfamiliehus udgør samlet 105 m² bolig. Grunden er 12098 m² stor med tilhørende udhusbebyggelse på i alt 30 m².

Beboelseshuset har været beboet indenfor de seneste år og har ikke stand som værende en ruin.

Der ønskes opført erstatningsbeboelse på i alt 154 m² bolig + 74 m² indbygget garage. Bebyggelsen opføres som 1 plans bolig med et fodaftryk på 228 m². Ny bolig opføres sammen sted





som eksisterende beboelse. Ny beboelse vil have en afstand til nærmeste skel på 11,67 meter.

Ny beboelse opføres af teglsten, typen Strøjer Tegl, B546 Taurus og med tagflade af sorte betontagsten. Husets totalhøjde er på 5,14 meter med 25 grader taghældning.



På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone udenfor kystnærhedszonen.

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.

Det betyder at den ansøgte ændring skal meddeles landzonetilladelse.

Opførelse af nyt hus til erstatning for et eksisterende kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, uanset om det eksisterende hus efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, kunne være til- og ombygget op til 250 m².

Efter praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt helårshus til erstatning for et ældre, som nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende beboelseshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. udgør en ruin.

2

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.





Nabohensyn

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

Begrundelse

Langeland Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

Kystnærhedszonen:

Ejendommen er beliggende udenfor kystnærhedszonen.

Det øvrige åbne land:

Jf. kommuneplanen 2021 – 2033, Landskab, afsnit 8.2.2 Det øvrige åbne land

Det øvrige åbne land rummer en række generelle landskabelige værdier og karaktertræk som det er væsentligt at vedligeholde. Det gøres bedst ved altid at tilpasse nye anlæg, bebyggelse mv. til landskabets eksisterende karakter.

Landskabskarakteren i området er betegnet som Humble bakkelandskab. Området er præget af de mange hatbakker og de dyrkere marker.

Omkring Blandebjerg 14 er der store marker afgrænset med mindre beplantninger, søer og overdrev. Landskabet er varierende i netop dette område, hvor bebyggelse ses i mindre klynger.

Langeland Kommune vurderer, at opførelse af ny bebyggelse ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Desuden vil bebyggelsen ikke forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

Beskyttet dige:

Ejendommen er omgivet af beskyttet dige. Ansøgte vurderes ikke at påvirke eller ændre på beskyttet dige. Ændring af beskyttet dige på ejendommen må ikke foretages uden tilladelse fra Naturbeskyttelsesloven §3.



Se markering af dige med orange.

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.





Skovbyggelinje:

Ejendommen ses med skovbyggelinje mod øst. Bebyggelsen opføres ikke indenfor denne i en afstand af 300 meter.

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-plantarter i Langeland Kommune.

Blandebjerg 14 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 Blandebjerg 14.

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 ikke 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 bygge-loven.

Venlig hilsen

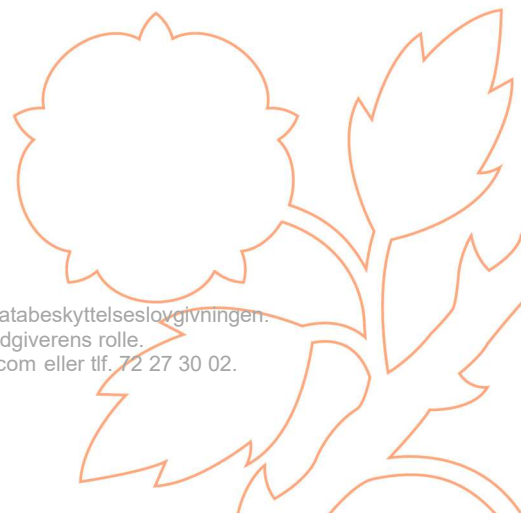
Gitte Bjørnø Hansen
Byggesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet Langeland@friluftsradaet.dk

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

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk





Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Langeland Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyret opkræves, hvis Langeland Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Langeland Kommune. Hvis Langeland Kommune fastholder afgørelsen, sender Langeland Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

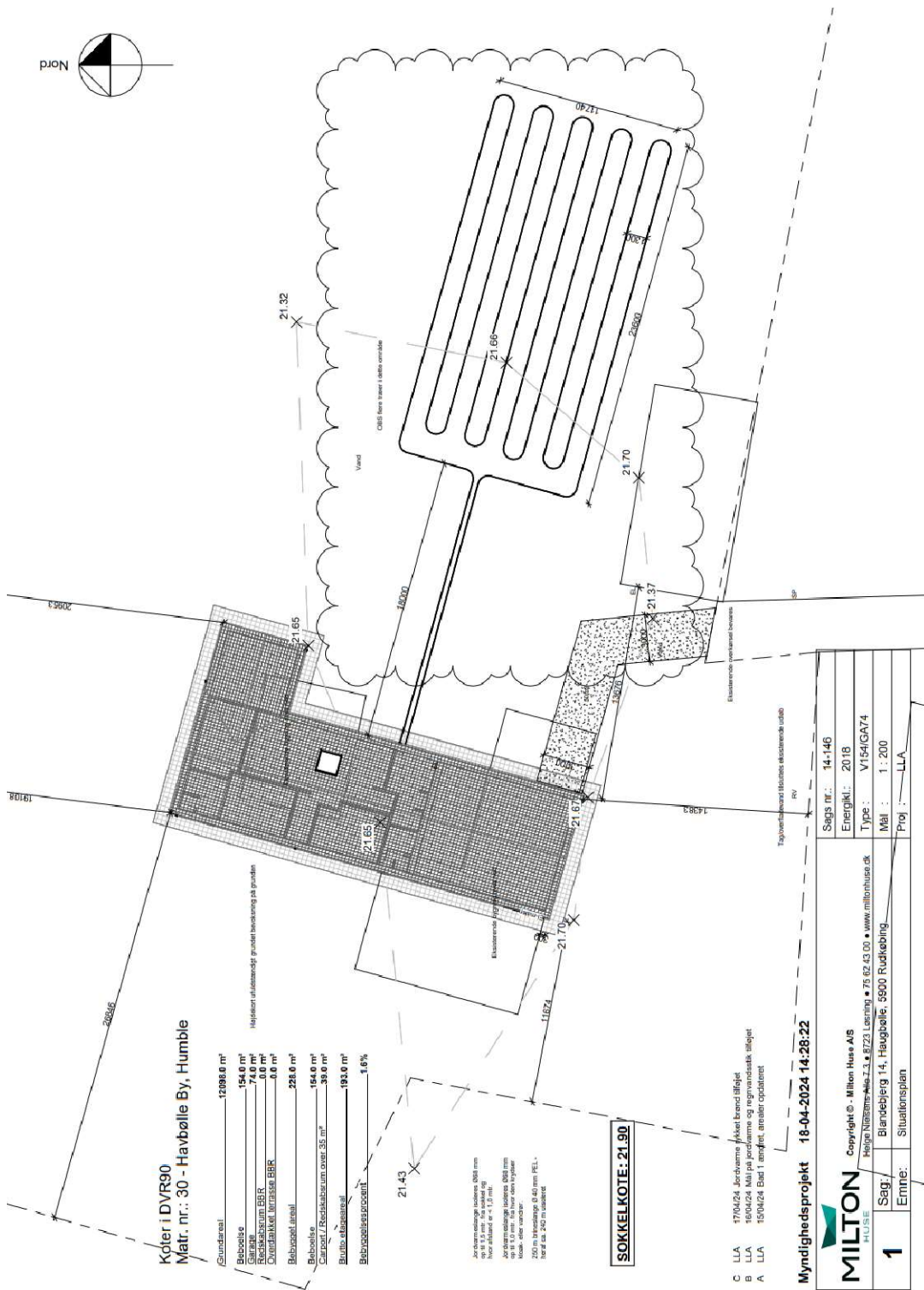
For yderligere information: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

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





Bilag 1
Situationsplan:

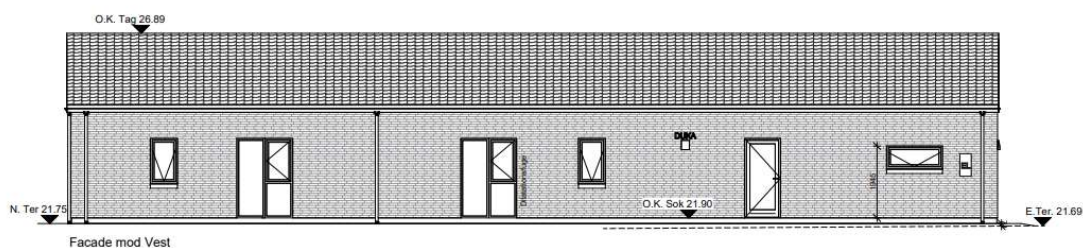
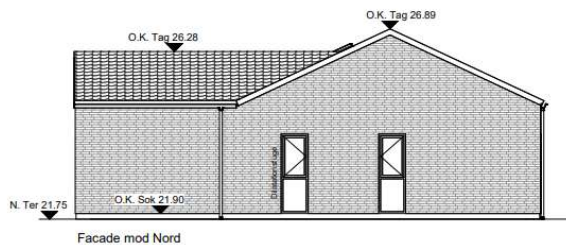


Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.
På www.datatilsynet.dk kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.
Kontakt databeskyttelsesrådgiveren på e-mail: dpo.langeland@bechbruun.com eller tlf. 72 27 30 02.





Facader:



Signaturforklaring:

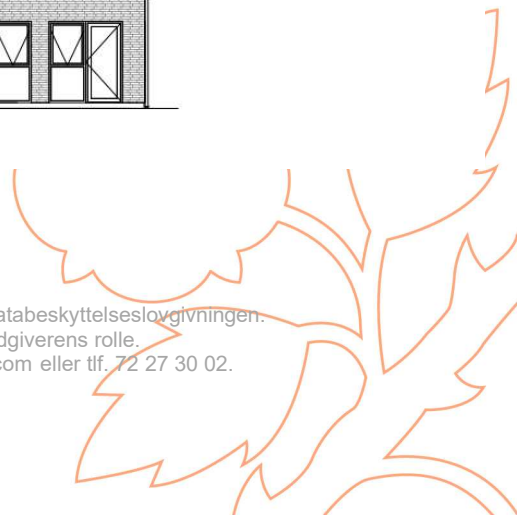
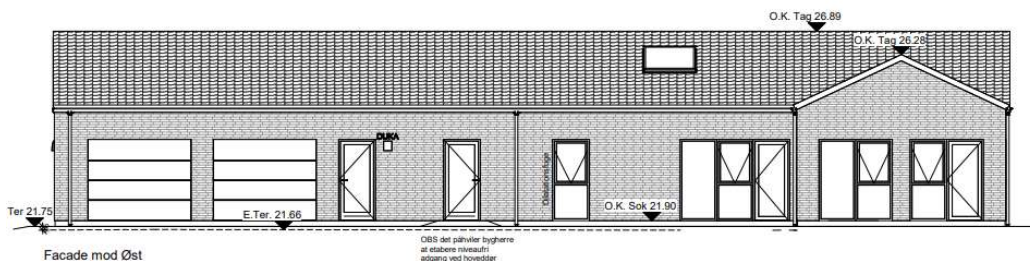
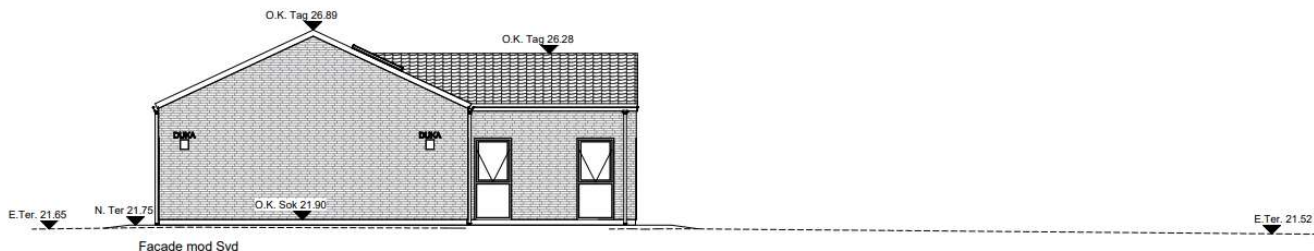
A.K.	Asfalt kote
D.K.	Dæksekkote
O.K. Sok	Sokkøl
O.K. Tag	Tag
E. Ter.	Ekstisterende terræn
N. Ter.	Nyt terræn

Materialebeskrivelse:

Murværk:	Strøjer, Teg1, B546 Taurus
Tag:	Sorte betontagsten med dobbelt bølgeprofil
Vinduer/døre:	Træalu, AURA+, farve - hvid indv./sort noir 900 Sablé udv.

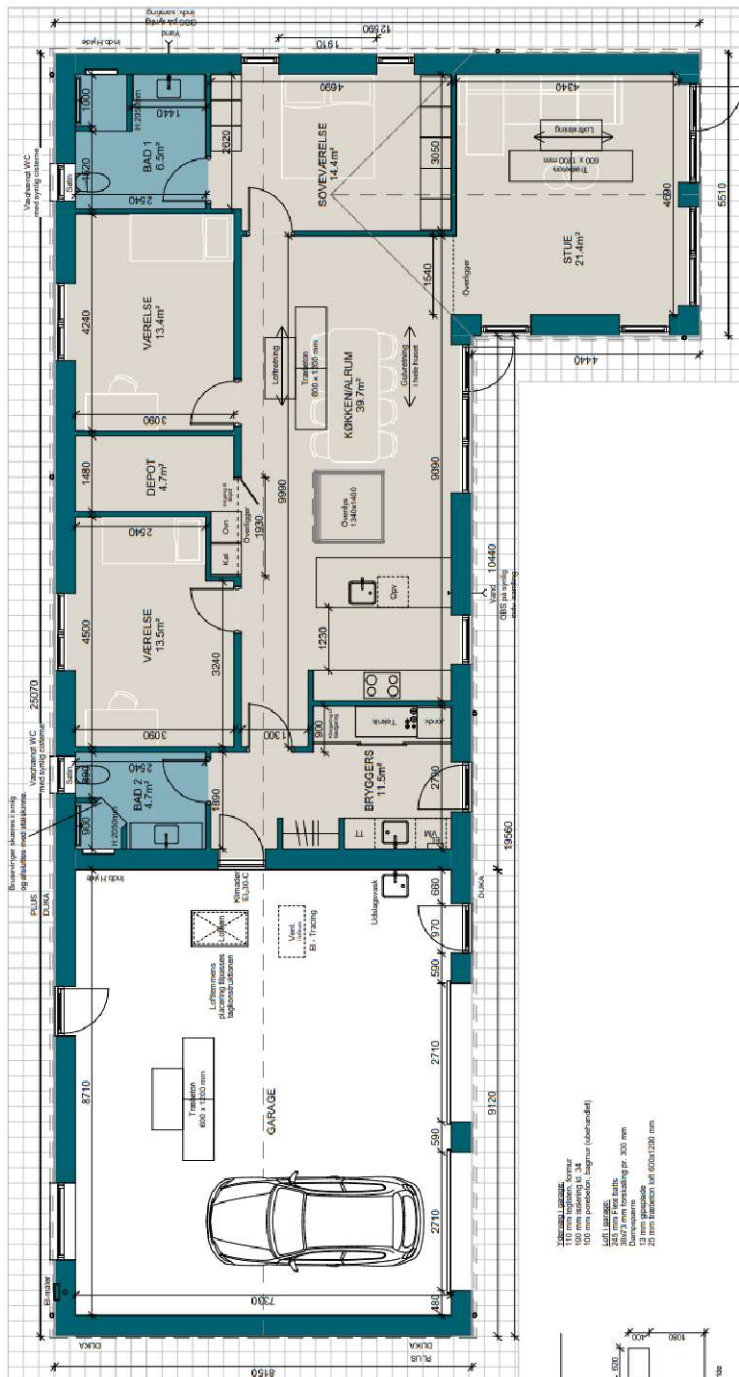
Forbehold:

Der tages forbehold for manglende detaljpræcisering på tegningerne (eksempelvis vedr. murstensforbandt og alulesninger mv.).





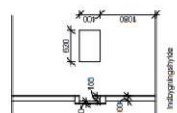
Plan:



Vindensikring: 110 mm teglsten, termor 100 mm isolering, 138 mm isolering, 100 mm teglsten (håndhold)

LOD ISOLERING: 200 mm PIR, 100 mm isolering, 100 mm teglsten (håndhold)

12 mm gipsplade, 100 mm isolering, 100 mm teglsten (håndhold)



A LIA 150M24 Bad i ændret, arealer opmålet

