



Emmerbølle Strand Camping A/S
Emmerbøllevej 24
5953 Tranekær

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

13-08-2024

J. nr. 23/7189

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til 8 campinghytter

Emmerbøllevej 24, 5953 Tranekær. Matrikelnummer 7b, Emmerbølle by, Bøstrup

Afgørelse

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

- At der foreligger dispensation fra naturbeskyttelsesloven §15
- At byggeriet gennemføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale
- At bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk og karakter i området og sikrer sammenhæng med det samlede bygningsanlæg.

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 **13-08-2024**

Fristen udløber således **den 10-09-2024, kl. 23.59.**

Ansøgning

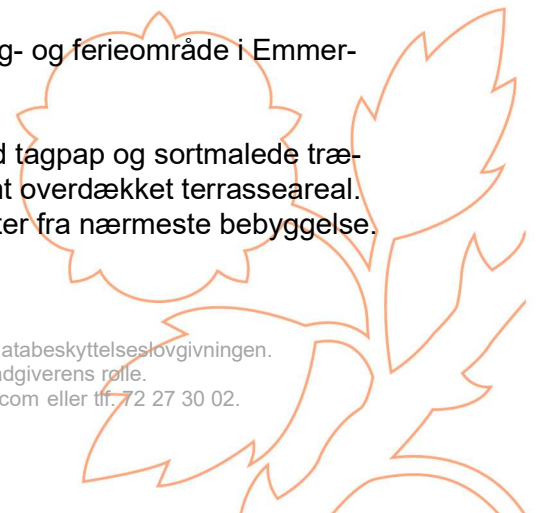
Langeland Kommune har den 21-05-2024 modtaget en ansøgning om opsætning af 8 campinghytter. Campinghytterne opføres i 2 etaper ultimo 2024 og ultimo 2025.

Emmerbølle strand Camping er godkendt til 450 enheder og 45 campinghytter.

Der ansøges om at opføre yderligere 8 campinghytter ved siden af eksisterende campinghytter, der alle ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Hytterne opføres i delområde c - jf. lokalplan 21.02 For et camping- og ferieområde i Emmerbølle vedtaget i 2007.

Hytternes areal er på 30 m² og højden er på 4 m. De udføres med tagpap og sortmalede træfacader og indrettes med stue/alrum, soveværelse, bad/toilet samt overdækket terrasseareal. Hytterne er placeret ca. 10 meter fra nærmeste skel og ca. 10 meter fra nærmeste bebyggelse.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

Jf. Planloven §36 stk. 6 finder undtagelsen §36 stk. 1 ikke anvendelse på campinghytter. Campinghytter skal derfor behandles iht. Planlovens §35 og kræver derved landzonetilladelse.

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.

Området er omfattet af lokalplan 21.02 *For et camping-og ferieområde i Emmerbølle*. Ansøgte er beliggende indenfor område C udlagt til primært hytteområde. Ansøgte overholder gældende bestemmelser i lokalplan 21.02.

Lokalplan 21.02 har ikke bonusvirkning og der skal derfor meddeles landzonetilladelse til ansøgte jf. §35.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at ændringen 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:

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 ændringen foretages indenfor eksisterende bebyggelse. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

Beskyttet dige:

Ejendommen er omgivet af beskyttet sten-og jorddige mod nord og øst.

Ansøgte vurderes ikke at påvirke eller ændre på beskyttet sten-og jorddige. Ændring af beskyttet dige på ejendommen må ikke foretages uden tilladelse fra Naturbeskyttelsesloven §3.

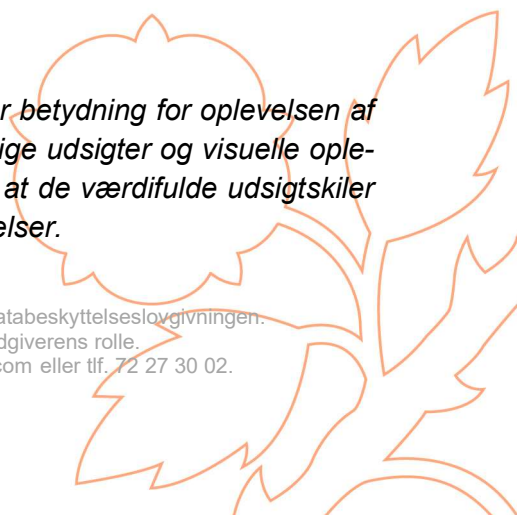
Øvrige åbne land:

Øvrige åbne land: Jf. Kommuneplan 2021-2033 8.2 Landskab 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.

Langeland Kommune vurderer, at ansøgte indgår i landskabets karakter, da der ikke ændres på eksisterende forhold af bebyggelsen. Ændringen medfører oprettelse af 8 campingenheder dog anses dette ikke for at medføre væsentlig påvirkning af det øvrige åbne land.

Særlige udsigter:

Landskabet indeholder en række værdifulde udsigter, der har stor betydning for oplevelsen af landskabet. Nærheden til havet giver alle Langelands kyster særlige udsigter og visuelle oplevelsesmuligheder. Inden for de udpegede områder er det vigtigt, at de værdifulde udsigtsskiler og sigtelinjer sikres, selv om der planlægges for nye arealanvendelser.





Udpegningen af særlige udsigter skal ses som en interessezone, hvor der skal være særlig opmærksomhed på at friholde væsentlige udsigtskiler og sigtelinjer. Dette for at sikre oplevelser af kysten fra landskabet, oplevelser på langs af kystlandskabet, eller oplevelser af kystrummet mellem Langeland og de modstående kyster.

Langeland Kommune vurderer, at ansøgte ikke vil påvirke det sammenhængende landskab væsentligt. Ansøgte medfører ikke væsentlige ændringer i de eksisterende forhold.

Ansøgte vil ikke forringe naturoplevelsen omkring området herunder de særlige udsigter, da der er tale om mindre ændringer i et allerede planlagt campingområde.

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.

Emmerbøllevvej 24 er ikke beliggende i det naturlige udbredelsesområde for arter opført på habitatdirektivets bilag IV og Kommunen har ikke kendskab til konkrete forekomster af arterne eller deres levesteder i nærheden af Emmerbøllevvej 24.

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.

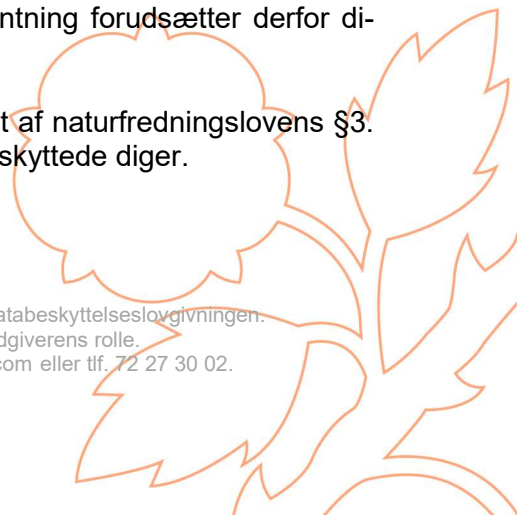
Langeland Kommune vurderer at ansøgte ikke vil påvirke bilag IV-arter.

De beskyttede naturtyper, §3- områder er Eng, Hede, Mose, Overdrev, Strandeng og Sø. Der er på matriklens sydlige del registreret en sø. Solceller etableres ca. 95 m fra søen og vurderes ikke at kunne påvirke §3 området væsentligt.

Strandbeskyttelse:

En væsentlig del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelse 300 meter fra kysten. Gennemførelse af lokalplanens byggerier og etablering af beplantning forudsætter derfor dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Området rummer en sø, en mose og et vandløb, som er beskyttet af naturfredningslovens §3. Endvidere rummer eller støder campingpladsen op til ligeledes beskyttede diger.





Endelig støder campingpladsen ud mod kysten op til overdrevs- og strandengsarealer, som ligeledes er beskyttet af naturfredningslovens §3. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at disse naturelementer respekteres ved områdets drift og etablering af nye anlæg.

Der er meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen iht. Naturbeskyttelsesloven §15.

J. nr. 23/07604-3 10.10.2024.

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 ansøgte 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 ansøgte ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

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

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må benyttes før klagefristen udløber.

Venlig hilsen

Gitte Bjørnø Hansen
Byggesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet Langeland@friluftsradet.dk

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

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk

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.





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.



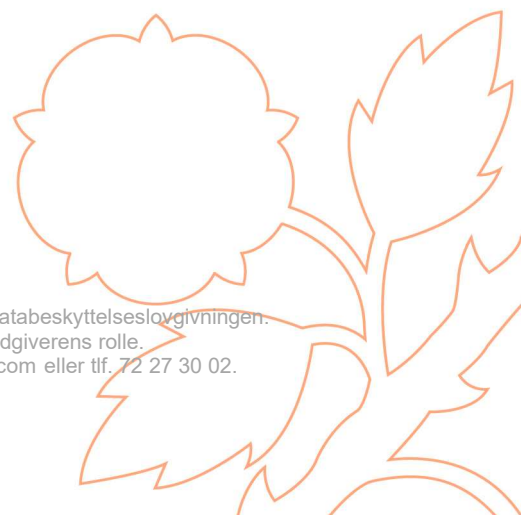
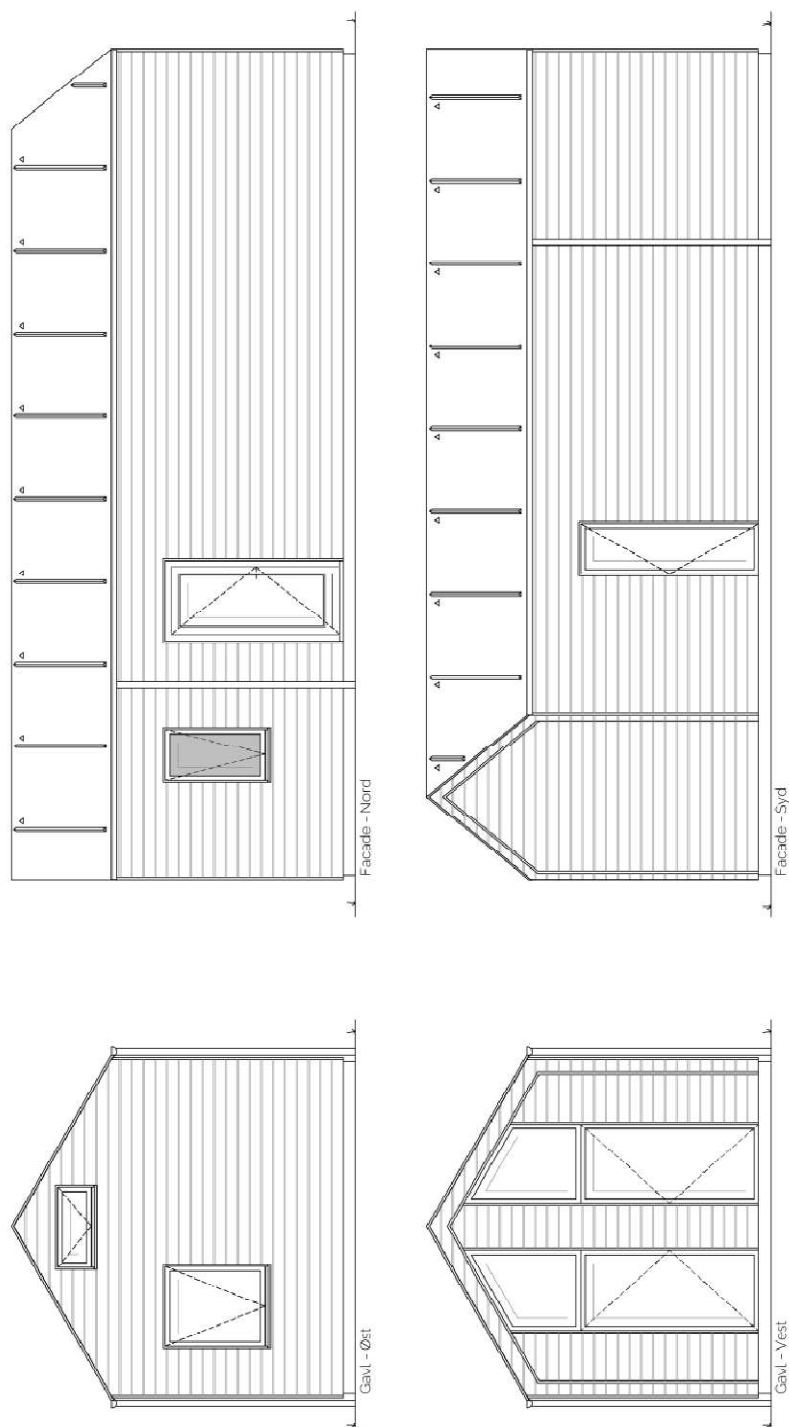


Bilag 1
Situationsplan:





Facader:





Plan:

