



Emilie Søgaard Lindholm
Kragholmvej 9
5900 Rudkøbing

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

28-06-2024

J. nr. 24/2460

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til opdeling af beboelse til 2 enheder

Kragholmvej 9, 5900 Rudkøbing, matrikel 16c, Kragholm By, Skrøbelev

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 ansøgte tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk og karakter i området
- Der gøres opmærksom på at boligenheder indrettet på baggrund af en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 10, ikke vil være omfattet af den umiddelbare ret til at udvide boligen op til 500 m², jf. § 36, stk. 1, nr. 10, der kun vedrører helårshuse med én boligenhed.

Sådanne boligenheder vil heller ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 11 (se afsnit 1.3.1).

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 **28.06.2024**

Fristen udløber således **den 26.07.2024, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 26.02.2024 modtaget en ansøgning om opdeling af beboelseshus til 2 boligenheder.

Ejendommen består i dag af 2069 m² grund og følgende bygninger:

Bygning 1 – 228 m² bolig
Bygning 2 – 55 m² udhus
Bygning 3 – 60 m² garage





Bygning 4 – 45 m² udhus
Bygning 5 – 20 m² drivhus
Bygning 6 – 38 m² udhus

Der ændres ikke væsentlig på bygningens ydre udtryk, da der kun er tale indvendig ombygning.



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.

Jf. Planloven §35 stk. 10 kan der gives landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at bygningen er egnet hertil, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Da ansøgte ikke omfatter udstykning, men opdeling af eksisterende beboelsesbygning til 2 boligenheder vurderes ansøgte at være omfattet af §35 stk. 10.





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

Potentielle vådområder:

Potentielle vådområder er arealer der kan danne grundlag for genopretning af vådområder med henblik på blandt andet at reducere udledningen af kvælstof til vandmiljøet.

Langeland Kommune vurderer, at ændringen i et potentielt vådområde ikke vil påvirke landskabet væsentligt.

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 2 boligenheder dog anses dette ikke for at medføre væsentlig påvirkning af det øvrige åbne land.

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.

Kragholmvej 9 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 Kragholmvej 9.

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.

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.

4





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.

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@friluftsradaet.dk

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

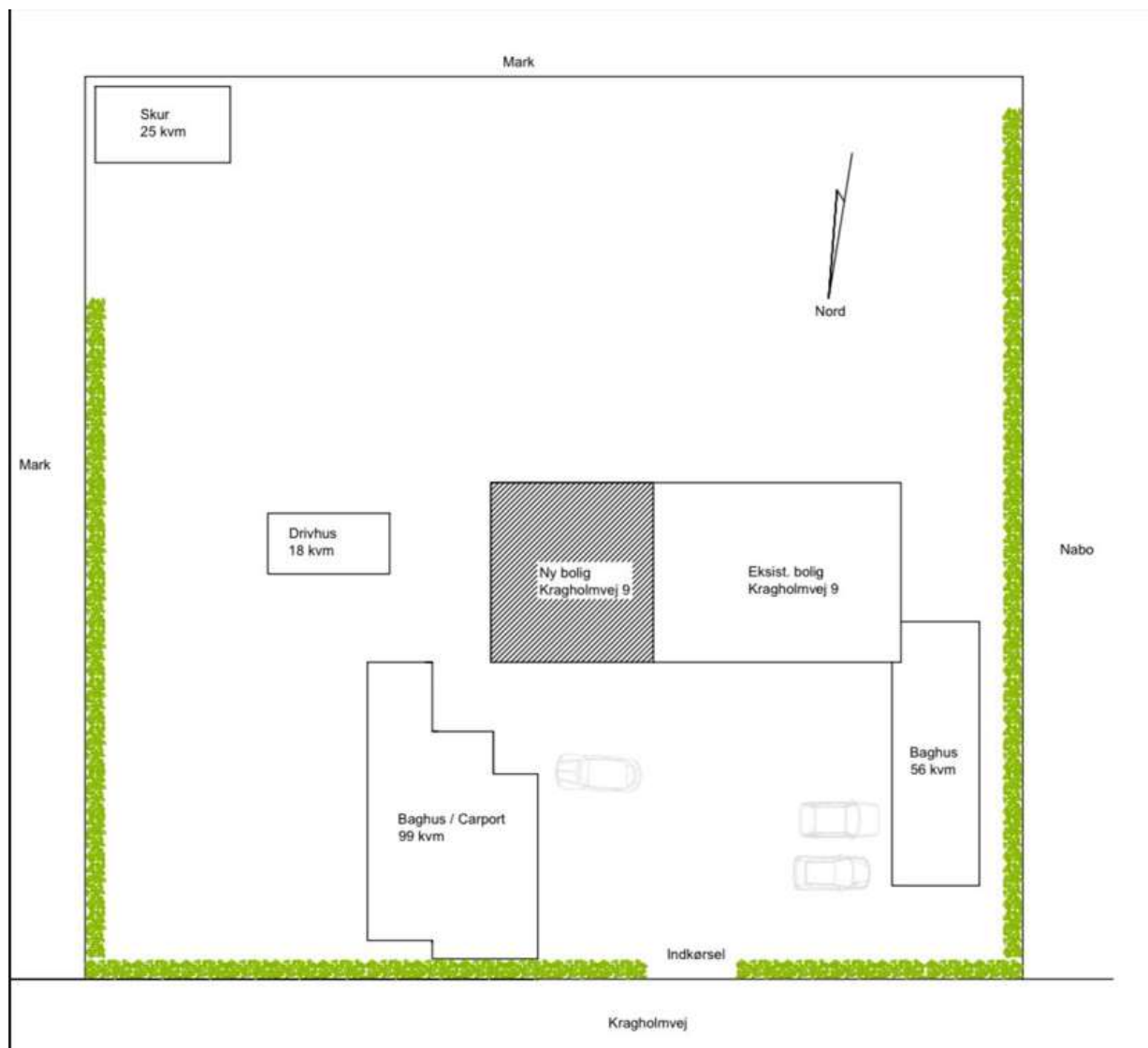
For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.





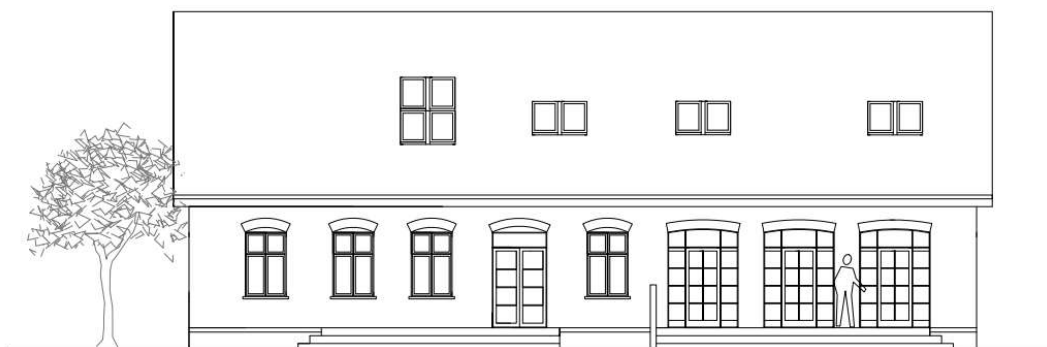
Bilag 1

Situationsplan:





Facader:

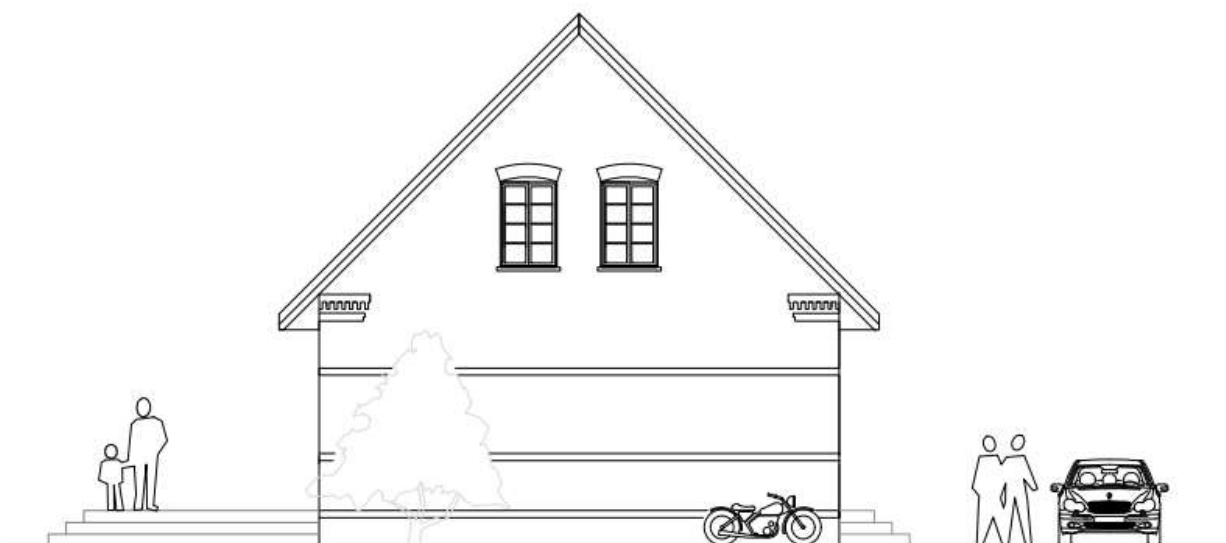


Facade mod syd



Facade mod nord



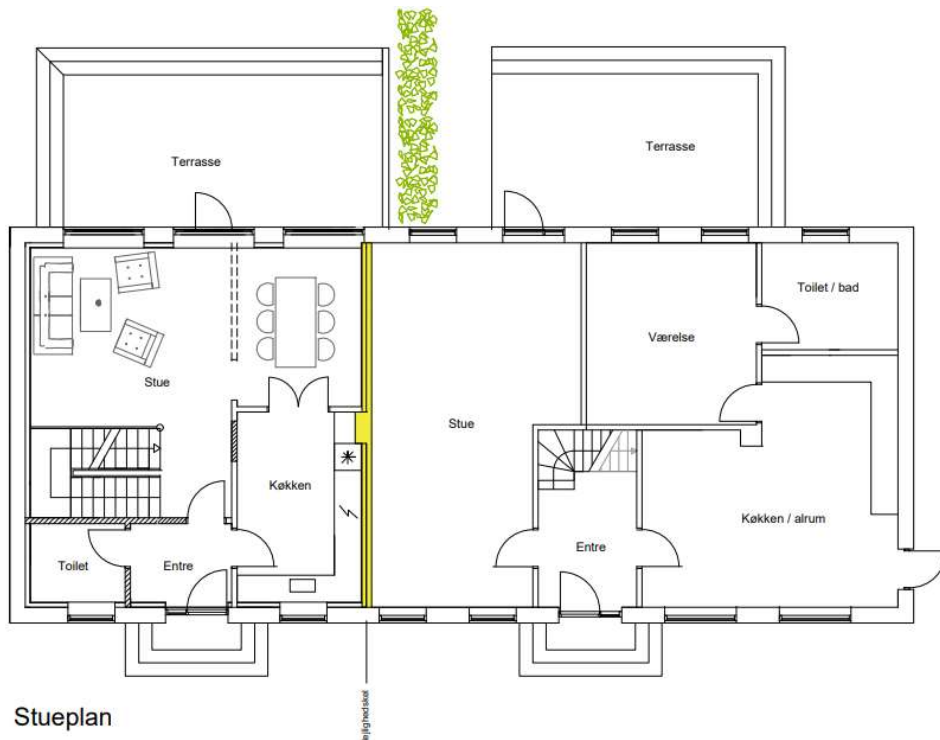


Facade mod øst

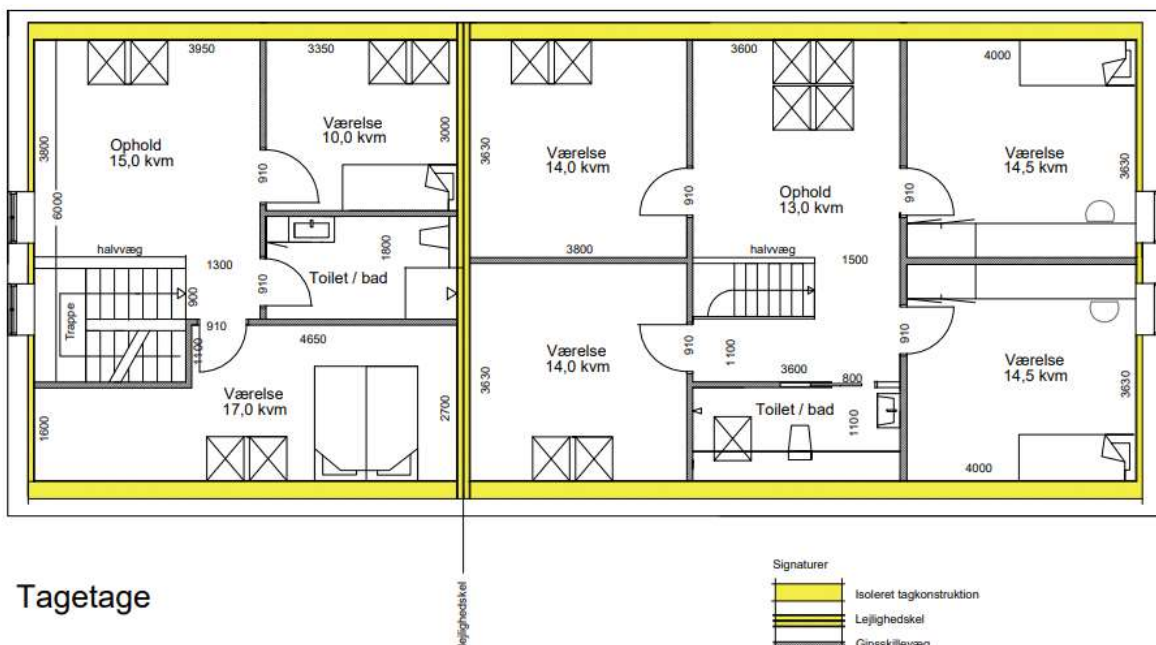




PLAN:



Stueplan



Tagetage

