



Christian Thiesen  
Spodsbjergvej 154  
5900 Rudkøbing

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

03-04-2024

J. nr. 24/184

Ref: gibjha

## Landzonetilladelse til opførelse af ny garagebygning

Spodsbjergvej 154, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 20c, Skrøbelev By, Skrøbelev.

### Afgørelse

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

- At byggeriet er 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 17.06.2024**

Fristen udløber således **den 15.07.2024, kl. 23.59.**

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 04.01.2024 modtaget en ansøgning om opførelse af ny garagebygning som erstatning for eksisterende.

Garagebygningen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på grunden og placeres 0,5/1,0 meter fra nordligt skel. Bygningen udføres med tagpap eller teglsten på taget og med træbeklædning på alle facader.

Bygningen har en facadehøjde på 2,4 meter og en kiphøjde på 4,5 og måler 6,5x14 meter.

Ejendommen omfatter følgende bebyggelse:

Enfamiliehus på 120 m<sup>2</sup>, udhus på 10 m<sup>2</sup> samt garagebygning (nedrives) på 28 m<sup>2</sup>. Grundarealet er på 800 m<sup>2</sup>.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

### Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

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

Ny garagebygning over 50 m<sup>2</sup> vil derfor kræve landzonetilladelse iht. §35 stk.1.

Iht. Langeland Kommunes landzoneadministration meddeles der normalt landzonetilladelse til opførelse af udhuse, garager, carporte og drivhuse og lignende bygninger på op til 100 m<sup>2</sup>, medmindre afgørende forhold taler imod. Det samlede areal af småbygninger på ejendommen må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

### Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4, da Langeland Kommune har vurderet, at bebyggelsen kan være af betydning for naboerne, og kan påvirke området væsentligt.

Der er ikke modtaget indsigelser.





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 den nye bebyggelse opføres i tilknytning til tidligere bebyggelse på grunden. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

#### Beskyttende sten-og jorddiger:

Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Digerne er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og digerne har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Der er på Spodsbjergvej 154 registreret stendiger vest og syd for ejendommen. Stendigerne vurderes ikke at blive påvirket af den nye bebyggelse da diget er placeret ca. 40 meter derfra.

#### 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 Midtlangelands Landbrugslandskab. Landskabet på den centrale del af Langeland på øens højderyg er præget af intensiv landbrugsdrift. Man kan se langt i dette flade, åbne landskab.

Spodsbjergvej 154 er delvist omgivet af marker og åbent land omringet af en mindre klynge af bebyggelse med landsbypræg.





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.

Langeland Kommune vurderer, at det ansøgte bebyggelse ikke vil forstyrre indsyn og udsyn til kystlandskabet og dermed har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser

#### 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.

Garagebygningen vurderes at kunne rummes indenfor Langeland Kommunes landzoneadministration og indgå i områdets eksisterende karakter.

Det vurderes derfor, at den nye bebyggelse ikke vil være i strid med Langeland Kommunes plangrundlag.

#### **Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter**

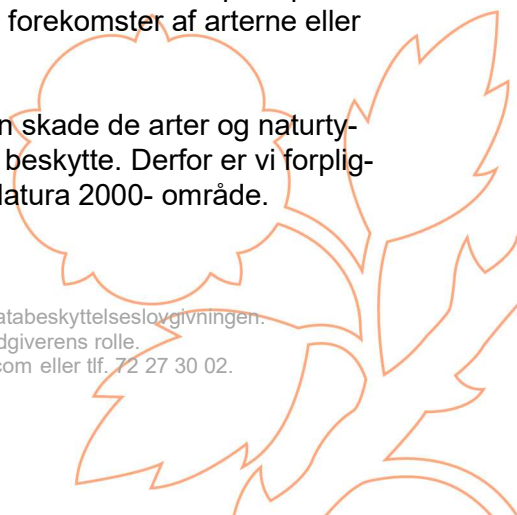
Før kommunen kan give tilladelse, skal der foretages en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arter, jf. gældende habitatbekendtgørelse 12.

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.

Spodsbjergvej 154 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 Spodsbjergvej 154.

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.

### **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 [Langeland@friluftsradet.dk](mailto:Langeland@friluftsradet.dk)

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

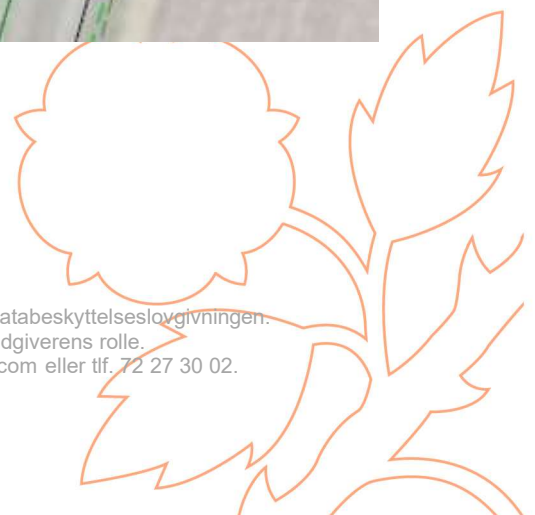
*Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.*

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





Situationsplan:





Facader/plantegning:

