



Charlotte Elkær Petersen
Vandværksvej 1
5953 Tranekær

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

25-05-2022

J. nr. 22/5430

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra erhverv til beboelse

Vandværksvej 1, matrikel 1g, St. Snøde By, Snøde, 5953 Tranekær.

Afgørelse

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

- At der ikke ændres væsentligt på bebyggelsen
- At ændringen opføres iht. ansøgte tegningsmateriale
- At parkeringsforhold godkendes af vejmyndigheden
- At den nye boligenhed er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² jf. planloven § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsbolig efter § 36, stk. 1, nr. 11.

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 25.05.2022**

Fristen udløber således **den 22.06.2022, kl. 23.59.**

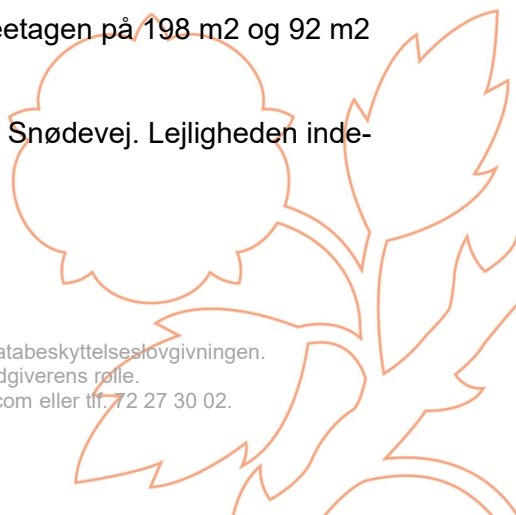
Ansøgning

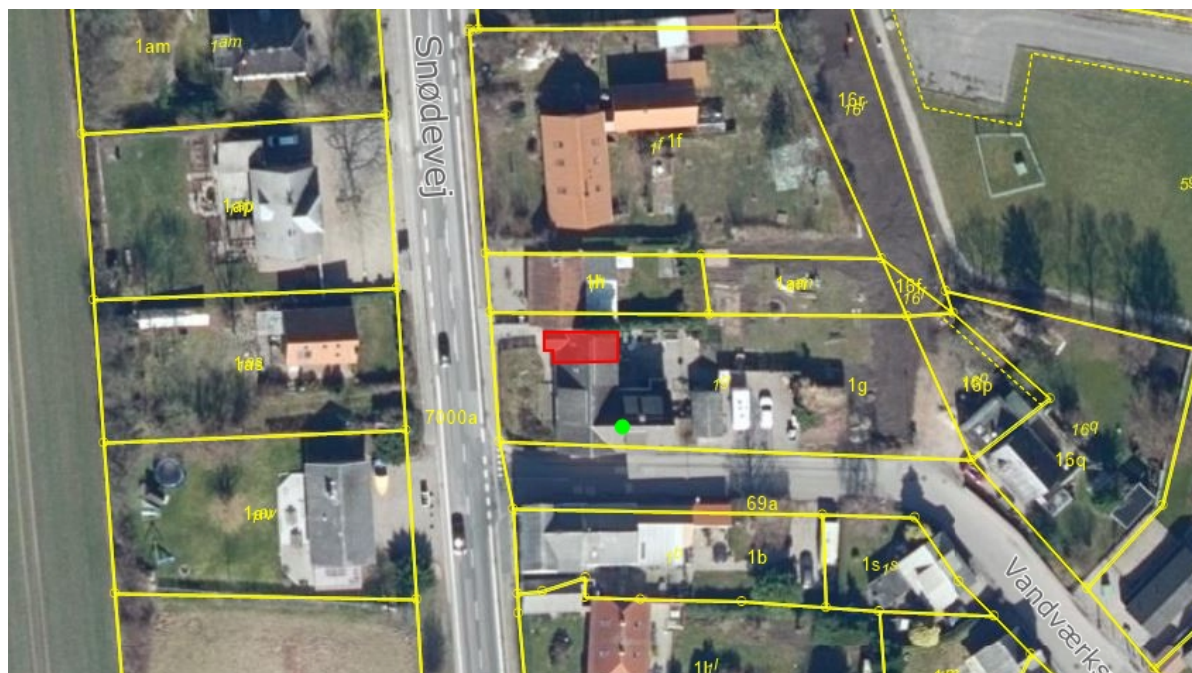
Langeland Kommune har den 30.12.2021 modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af tidligere lægehus til lejlighed på adressen Vandværksvej 1, matrikel 1g, St. Snøde By, Snøde, 5953 Tranekær.

Ændringen omhandler 60 m² tidligere erhvervsareal i stueetagen, der indrettes til en ny selvstændig lejlighed.

Bygningen er opført i 2 etager med eksisterende boligenhed i stueetagen på 198 m² og 92 m² på 1. sal i alt 290 m² boligareal.

Den nye boligenhed på 60 m² udføres med selvstændig udgang til Snødevej. Lejligheden indeholder entre/gang, et værelse, køkken, opholdsrum og bad/toilet.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Landskabskarakteren i området er betegnet som Nordlangelands landsbylandskab som kendetegnes ved det åbne kig til kysterne mod øst og vest, og udsigt til levende hegn på tværs af bølgende landbrugsjorder.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone udenfor kystnærhedszonen og er omfattet af lokalplan 11.01 Snøde By uden bonusvirkning.

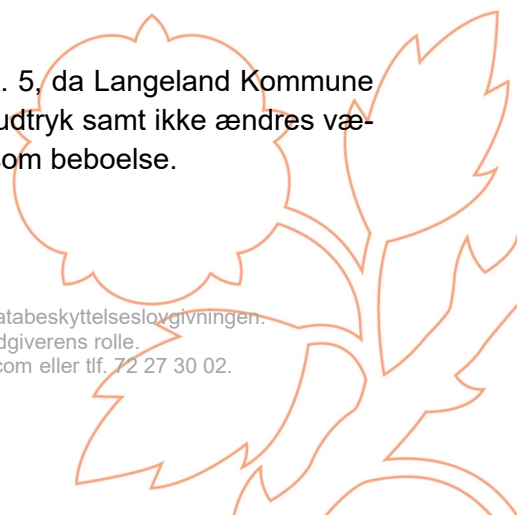
I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning kan tillades, hvis den eksisterende bygning er egnet til boligformål og kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Langeland Kommune finder ikke, at der er tale om væsentlige ændringer af helårshuset for indretning af lejligheden.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at der ikke foretages ændringer i bebyggelsen ydre udtryk samt ikke ændres væsentlige på anvendelsen, da der i bygningen allerede er indrettet som beboelse.





Begrundelse

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.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

Langeland Kommune vurderer at anvendelsesændringen ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Desuden er det vurderet at bebyggelsen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter i området og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Vurdering 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.

Vandværksvej 1 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 Vandværksvej 1.

Anvendelsesændringen vurderes derfor ikke at påvirke området.





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

Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@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>.



