



Jan Mørup Søberg  
Ringgade 2  
5943 Strynø

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

19-11-2024

J. nr. 24/7728

Ref: johedo

## **Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra bolig til erhverv og placering af en is fryser.**

Ringgade 2, 5943 Strynø.

### **Afgørelse**

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

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 07.01.2025**

Fristen udløber således **den 04.02.2025, kl. 23.59.**

### **Ansøgning**

Langeland Kommune har den 19. juni 2024 modtaget en ansøgning om ændret anvendelse fra bolig til erhverv på 15 m<sup>2</sup> og ved at placerer en fryser ude foran facaden ud mod vejen placering jf. tegningsmateriale.





### Sagens oplysninger

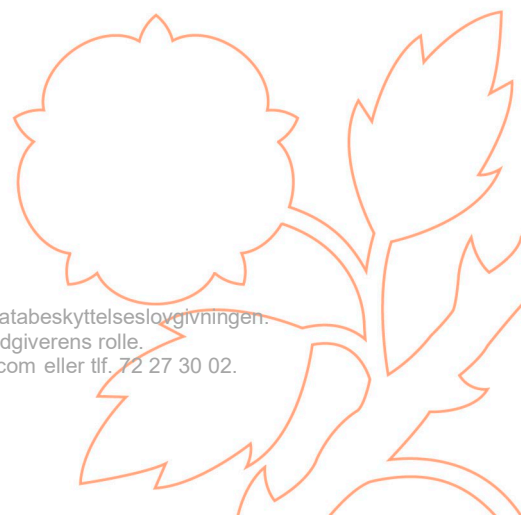
Ringgade 2, 5943 Strynø ligger på Strynø og Småøerne. Boligen ligger i udkanten af byen, hvor der ønskes at ændre anvendelse af et enkelt rum mod vej, der vil ændres anvendelse fra bolig til erhverv. Rummet ønskes indrettet som produktionskøkken til fremstilling af is, og der planlægges placering af en fryser udendørs mod vejen til salg af den egenproducerede is. Bygningens anvendelse har tidligere været erhvervsmæssig, idet den fungerede som slagterforretning indtil 2014.

Jf. kommuneplanen 2021 – 2033 for Langeland Kommune:

### Uønsket skovrejsning (negativområder)

2

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





*I områder, hvor skovrejsning er uønsket, er der forbud mod tilplantning med skov. Kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation til skovrejsning, jf. bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur, nr. 460 af 13. juni 2005.*

*Baggrunden for udpegningen er:*

- *Friholdelse af hensyn til vejreservationer og kommuneplanlagte fremtidige byvækstområder og byvækstretninger*
- *Kirkebeskyttelseszoner*
- *Særligt bevaringsværdige landsbyejelav*
- *Særlige kulturhistoriske (især arkæologiske) beskyttelsesområder*
- *Dele af de særlige landskabelige og de geologiske beskyttelsesområder, der ikke er forenelig med skovrejsning*
- *Udpegede potentielle vådområder*
- *Visse dele af de særlige biologiske interesseområder*
- *Arealer i fuglebeskyttelsesområder med forekomst af gæs, svaner og vadefugle.*

*Der er udpeget i alt 8.069 ha som negativt område, hvor skovrejsning er uønsket, svarende til 28% af kommunens areal.*

#### *Geologiske beskyttelsesområder*

*8.1.1 I de geologiske beskyttelsesområder må karakteristiske og oplevelsesrige landskaber og geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, tekniske anlæg, gravning, skovtilplantninger, terræændringer eller kystsikring.*

*Planlægningsmuligheder som i øvrigt fremgår af gældende kommuneplan kan dog realiseres.*

#### *Værdifulde landskaber*

*8.2.1 I de værdifulde landskaber (jf. kortet til højre) skal landskabet karakter beskyttes. Der kan alene ske etablering, udvidelse eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg, som påvirker landskabet i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder ikke tilsidesættes.*

*Hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør, at der tillades etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri eller tekniske anlæg eller der sker ændret arealanvendelse, som forringer landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder, skal der i tilladelsen stilles krav om erstatningsområder eller særlige tiltag, der sikrer, at de landskabelige værdier samlet set fastholdes eller forbedres.*

*Der kan alene ske ændret arealanvendelse, som ikke nedtoner områdets landskabelige værdier. Ikke erhvervsmæssigt landbrugsbyggeri, som er omfattet af husdyrgodkendelsesloven, og erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri kan etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyn til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer.*

3

Du kan kontakte databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.

På [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk) kan du læse mere om databeskyttelsesrådgiverens rolle.

Kontakt databeskyttelsesrådgiveren på e-mail: [dpo.langeland@bechbruun.com](mailto:dpo.langeland@bechbruun.com) eller tlf. 72 27 30 02.





*Læskure til græssende dyr kan i særlige tilfælde f.eks. i forbindelse med naturpleje etableres efter en konkret vurdering, og kun såfremt byggeriet ikke tilsidesætter landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.*

*Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af gældende kommuneplan kan realiseres under hensyn til landskabsinteresser.*

### Større sammenhængende landskaber

*8.2.3 I de større sammenhængende landskaber (jf. kortet til højre) skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. Ved etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der ske en tilpasning i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Ved større tekniske anlæg, større byggeri eller i andre særlige tilfælde skal det dokumenteres, at bygge- og anlægsprojektets visuelle indvirkning tilpasses områdets særlige karaktergivende landskabselementer.*

*Ikke erhvervsmæssigt landbrugsbyggeri, som er omfattet af husdyrgodkendelsesloven, og erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri kan ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyn til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer.*

*Læskure til græssende dyr kan i særlige tilfælde f.eks. i forbindelse med naturpleje etableres efter en konkret vurdering, og kun såfremt byggeriet kan tilpasses landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.*

*Ved etablering af byggeri og anlæg, skal der tages hensyn til og sikres harmoni med de omkringliggende landskabers særlige karakteristika, særlige visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.*

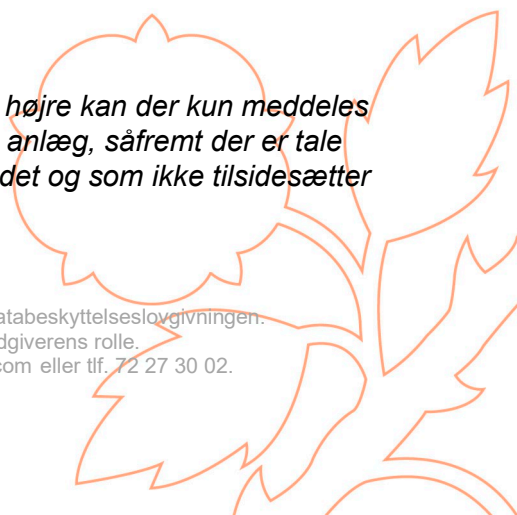
*Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af gældende kommuneplan kan realiseres.*

### Særlige udsigter

*8.2.4 I områder med særlige udsigter (jf. kortet til højre) skal de mest værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer så vidt muligt friholdes for arealanvendelse, tekniske anlæg eller byggeri, der vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og visuelle sammenhænge mellem landskabet og farvandet omkring Langeland og på langs af kystlandskabet.*

### Særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder

*8.3.2 I de særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder jf. kortet til højre kan der kun meddeles tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af området og som ikke tilsidesætter de pågældende beskyttelsesinteresser 1)*







### Kirkebyggelinjer

8.3.7 Inden for de på kortet til højre viste kirkebeskyttelseszoner kan der kun etableres bebyggelse og anlæg m.v. såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne væsentligt. 2)

### **Nabohensyn**

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4.

### **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 det ansøgte ikke vil forstyrre indsyn og udsyn til kystlandskabet og dermed har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser. Langeland kommune har lagt vægt på at skiltningen eller anden markering udføres diskret og med respekt for områdets karakter.

Langeland Kommune vurderer at den ændrede anvendelse udgør en mindre del af bygningen, fryseren er begrænset i størrelse, vurderes påvirkningen som ganske ubetydelig. Langeland kommune har lagt vægt på at fryseren placering er diskret og ikke forstyrrer de landskabets karakter og særlige visuelle oplevelses som Strynø og Småøerne indeholder.

Langeland Kommune vurderer at landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng er sikret og ændringen af anvendelsen til produktionskøkken og fryseren til is-salg vil kun påvirkes i ganske ubetydeligt omfang. Langeland kommune har lagt vægt på at fryseren placering er diskret og at skiltningen er anden markering, udføres diskret.

Langeland Kommune vurderer at den ændrede anvendelse ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet omkring Strynø. Langeland kommune har lagt vægt på at den ændrede anvendelse og opførelsen af en fryser, skal tilgodese bygningens visuelle udtryk og oprindelige struktur.

Langeland Kommune vurderer at det ansøgte ikke har væsentlige konflikter med kirkebyggelinjen, Langeland kommune har lagt vægt på at fryseren og den ændrede anvendelse ikke påvirker udsigten til og fra kirken.

5





Langeland Kommune vurderer at den ændrede anvendelse og opførelsen af en fryser ikke tilsidesætter øens sårbare landskabskarakter og kulturhistoriske værdier som Strynø og småøerne indeholder. Langelandkommune vurderer at fryserens placering og bygningens ændrede anvendelse tilpasses diskret så landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng er sikret og kun påvirkes i ganske ubetydeligt omfang.

### Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter

Langeland kommune vurderer at der er minimal fysisk og miljømæssig påvirkning på Natura 2000, da der ikke er tale om udvidelse af byggeri, øget afledning af spildevand eller aktiviteter, der påvirker naturgrundlaget negativt. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være i strid med de internationale beskyttelsesområder.

Langeland kommune vurderer at ændringen indebærer begrænset aktivitet, som ikke vil påvirke bilag IV på det omkringliggende biologiske miljø, da der hverken planlægges store anlæg eller aktiviteter, som kan forstyrre dyreliv eller økosystemer. Fryserens placering sker efter tegningsmaterialet se bilag. Og vurderes at det ikke skaber visuelle forstyrrelser i det biologisk værdifulde landskab.

### 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

Jonas Hørløv Dorsch  
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**

*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:



8

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







**Plan:**

