



Tegnestuen Kontekst ApS
Svanevej 12
2400 KBH NV

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

20-01-2025

J. nr. 24/7437

Ref: saenma

Landzonetilladelse til "Smedens hus" anvendelsesændring til kursuscenter samt tilbygning og nybyggeri

HEDEVEJEN 35, 5935 Bagenkop. Matrikelnummer 3f, Nordenbro by, Magleby.

Afgørelse

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

- At der ved arrangementer, kurser og events maksimalt deltager 149 personer.
- At bilelevatoren og flugtvejstrappen fra kælderens afskærmses med beplantning mod Landevejen. Den afskærmende beplantning skal sikre, at bilelevatoren og flugtvejstrappen ikke er visuelt synlige fra Landevejen. Beplantningen skal bestå af egnskaraktæriske hjemmehørende arter.
- At alt parkering foregår på egen grund.

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 **20. januar 2025**

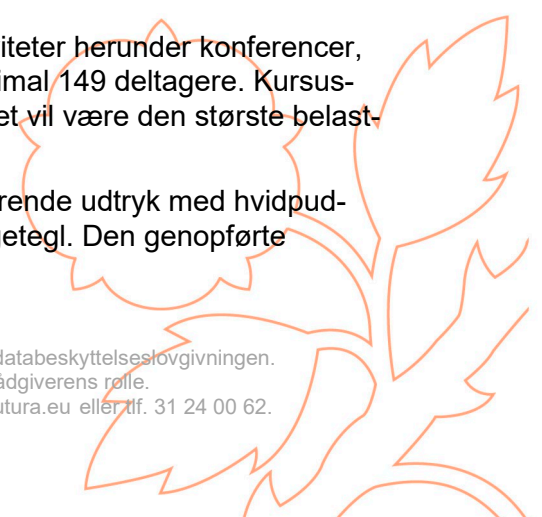
Fristen udløber således **den 17. februar 2025, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 1. november 2024 modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af et smedeværksted til kursuscenter samt genopførelse af bygning 4 jf. BBR og etablering af en parkeringskælder på 280m² med bilelevator. I tilknytning til bebyggelsen vil der blive etableret et sydvendt udeareal, med mulighed for ophold i forbindelse med aktiviteter i bygningen.

Kursuscenteret skal danne rammer om en række forskellige aktiviteter herunder konferencer, private selskaber, diverse events og mindre koncerter med maksimal 149 deltagere. Kursuscenteret skal anvendes på daglig basis, hvor der i sommerhalvåret vil være den største belastning.

De eksisterende bygninger bibeholder nogenlunde samme nuværende udtryk med hvidpudsede facader og røde detaljer. Tagmaterialet ændres til røde vingeteg. Den genopførte





mellembygning opføres med rødmalet træbeklædning og mørkegrå ståltag eller røde vingetegl, som de øvrige bygninger på matrikel.



Sagens oplysninger

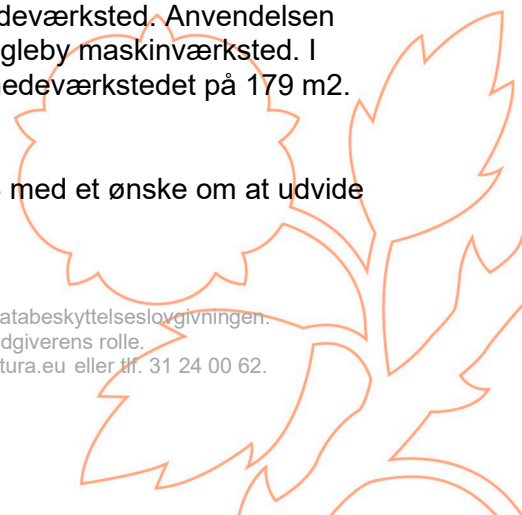
Den berørte ejendom er på 1649 m² og er registeret med følgende bygninger. Bygning 1 fritliggende enfamiliehus på 123 m³, bygning 2 smedeværksted på 190 m², bygning 3 garage på 27 m² og bygning 4 udhus på 68 m².

Ejendommen har i mange år været anvendt som maskin- og smedeværksted. Anvendelsen kan dateres tilbage til 1962, hvor bygningerne blev anvendt af Magleby maskinværksted. I 1996 meddelte Fyns Amt landzonetilladelse til en udvidelse af smedeværkstedet på 179 m². Tilladelsen blev dog aldrig udnyttet.

Ejendommen blev i 2024 overtaget af H5 Brøløkke Herregård A/S med et ønske om at udvide deres faciliteter.

2

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.langelandkommune@lexfutur.eu eller tlf. 31 24 00 62.





Ejendommen er omfattet af kystnærhedszonen, fortidsmindebeskyttelseslinje og Kirkebygge- linje. Området er i kommuneplanen udpeget som større sammenhængende landskaber.

Jf. kommuneplanens retningslinjer:

8.2.3 De større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber 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 landskabs- elementer.

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.

Lokalplanpligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.





En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Langeland Kommune vurderer, at det ansøgte ikke vil medføre sådanne ændringer i det bestående miljø, at det udløser lokalplanpligt.

Langeland Kommune har lagt vægt på, at kursuscenteret etableres i overflødiggjorte bygninger, og at den ansøgte parkeringskælder er nedgravet, og dermed ikke vil være synlig for omgivelserne. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i tilknytning til Broløkke Herregård, som er en stor hotelvirksomhed, hvor der afholdes større arrangementer og events.

Langeland Kommune vurderer derfor, at det ansøgte med maksimalt 149 deltagere ikke vil medføre øgede gener i et sådant omfang, at det vil påvirke det bestående miljø væsentligt.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4 og partshøring jævnfør forvaltningslovens § 19. Langeland Kommune har i forbindelse med naboorienteringen og partshøringen ikke modtaget nogen bemærkninger til sagen.

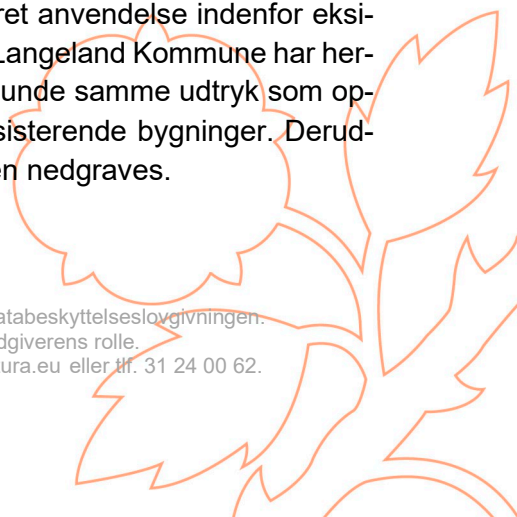
Begrundelse

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 anvendelsesændringen ikke medfører større til- og ombygning af den eksisterende bebyggelse, og at den ansøgte parkeringskælder er nedgravet.

Langeland Kommune vurderer ligeledes, at det ansøgte er tilpasset i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Langeland Kommune har lagt vægt på, at der er tale om en ændret anvendelse indenfor eksisterende bygningsmasse samt genopførelse af en mellembygning. Langeland Kommune har herved lagt vægt på, at de eksisterende bygninger bibeholder nogenlunde samme udtryk som oprindeligt, og at den genopførte mellembygning er tilpasset de eksisterende bygninger. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at parkeringskælderens nedgraves.





Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter

Det ansøgte er beliggende 1,9 kilometer fra nærmeste Natura 2000-område, som er område 127 Sydfynske Øhav, og område 126 Stenrev sydøst for Langeland, der ligger 2,5 kilometer fra det ansøgte.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV. Langeland Kommune har lagt vægt på, at der er tale om ændret anvendelse indenfor eksisterende bygninger samt genopførsel af en mindre mellembygning og nedgravning af en mindre parkeringskælder. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at kommunen ikke har kendskab til nogen bilag IV arter i området, og at ejendommen tidligere har været anvendt som maskinværksted.

Fremtidige landzonetilladelser

Langeland Kommune gør opmærksom på, at der fremadrettet ikke kan forventes landzonetilladelse til yderligere opførsel af bebyggelse eller forøgelse af aktivitetsniveauet på ejendommen, da dette kan medføre lokalplanligt.

Byggetilladelse og dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må benyttes, før klagefristen udløber, og kommunen har meddelt byggetilladelse og dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen

I denne landzonetilladelse er der ikke taget hensyn til, om byggeriet lever op til kravene i bygge-loven.

Venlig hilsen

Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø
Koordinator
Plan og Byg

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet Langeland@friluftsradaet.dk

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

Dansk Ornitologisk Forening 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

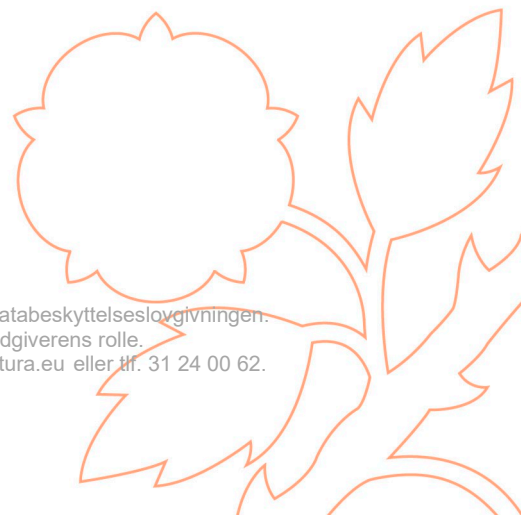
Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

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/>

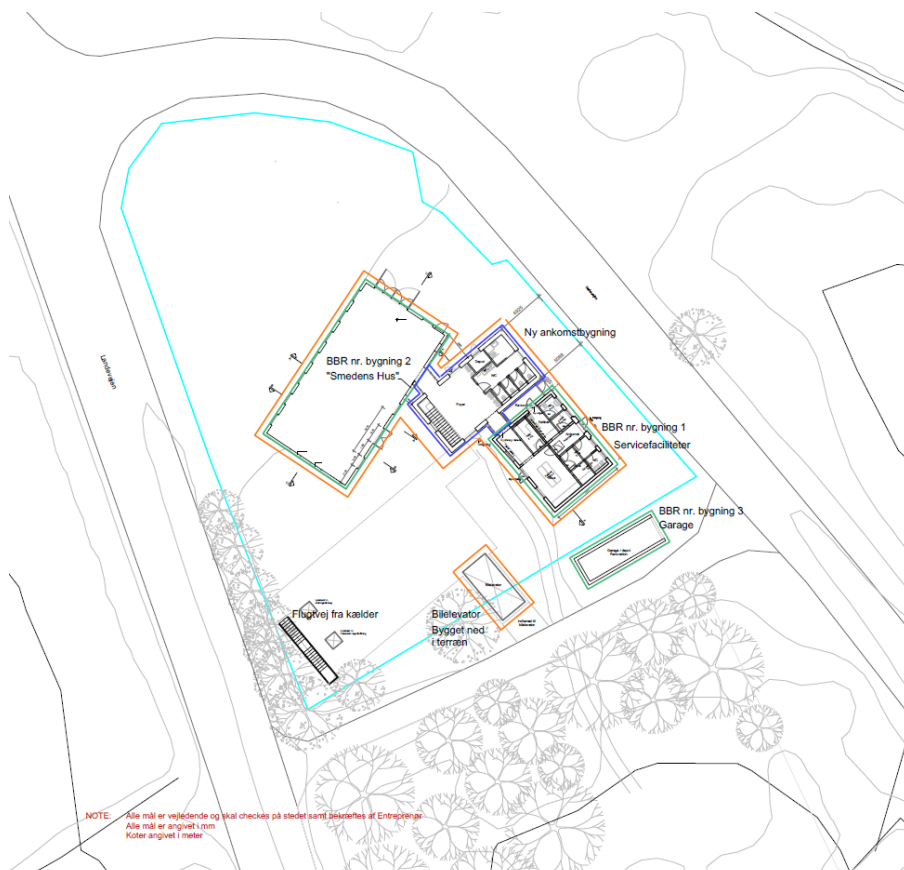
Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.





Bilag 1

Situationsplan:



NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør.
Alle mål er angivet i m.
Koter angivet i meter

A(40)MX.00 TEGN.NR.
15.10.2024 DATO
XX.XX.XXXX REV. DATO
XX REV. NOTE

Arealer	
Før bolig, nu servicefaciliteter	108m ²
"Smedens Hus"	190m ²
Ny ankomstbygning	79m ²
Ny garage, kælder	238m ²
Eksisterende Garage	27m ²



Myndighedsprojekt

Smedens Hus
Fremtidige forhold
Plan 00 1:300/A3

H5 Brokke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5632 Humble matr.nr. 3f Magleby

TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTEVEJ 70B 2.th
2400 KBH NV
tlf: 31 12 17 09 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk



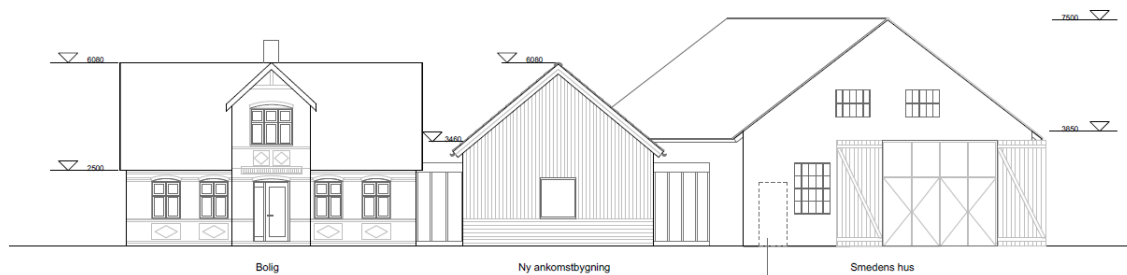


Facader:

A(97)MX.NØ TEGN.NR.

15.10.2024 DATO

XX.XX.XXXX REV. DATO
XX REV. NOTE



Opstalt Nordøst

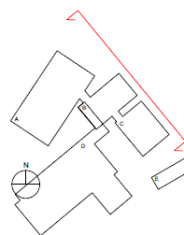
Existerende der
i gul farve

Myndighedsprojekt

Smedens Hus
Fremtidige forhold
Opstalt Nordøst 1:100/A3

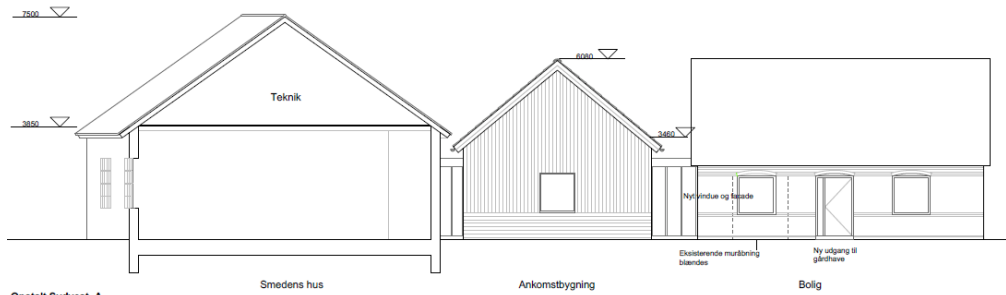
H5 Broløkke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5932 Humble matr.nr. 3f Magleby

TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTEVEJ 70B 2 th
2400 KBH NV
tlf. 31 12 17 99 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk



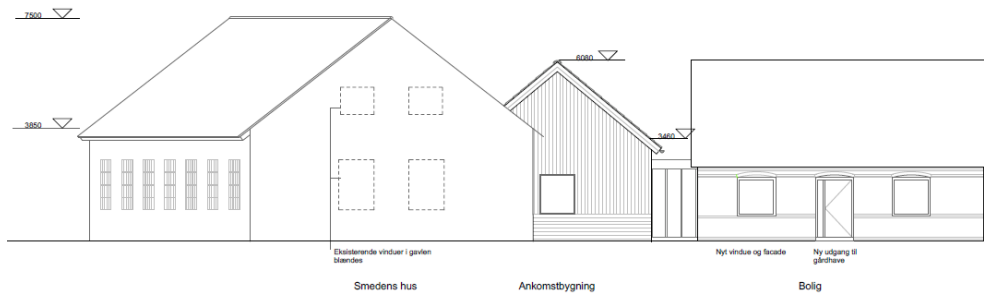
NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør
Alle mål er angivet i mm
Køler angivet i meter





A(97)MX.SV TEGN.NR.
15.10.2024 DATO
XX.XX.XXXX REV. DATO
XX REV. NOTE

Opstalt Sydvest, A



Myndighedsprojekt

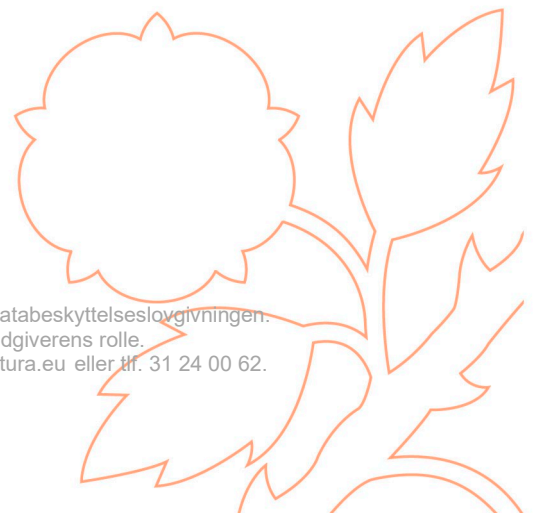
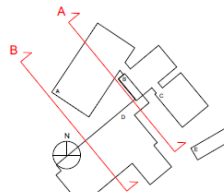
Smedens Hus
Fremtidige forhold
Opstalt Sydvest 1:100/A3

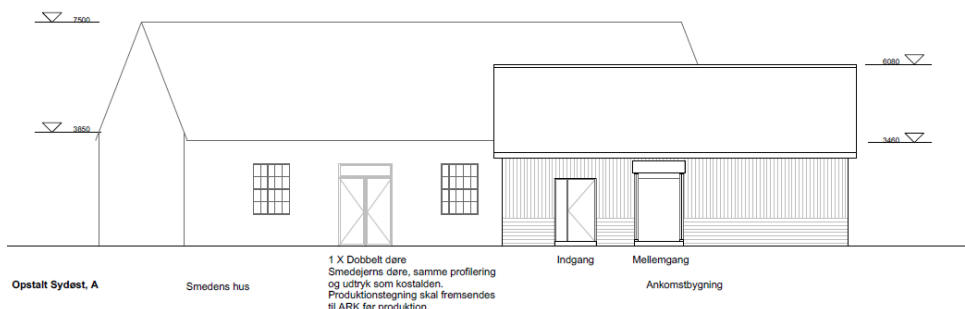
Opstalt Sydvest, B

H5 Brokke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5932 Humble matr.nr. 3f Magleby

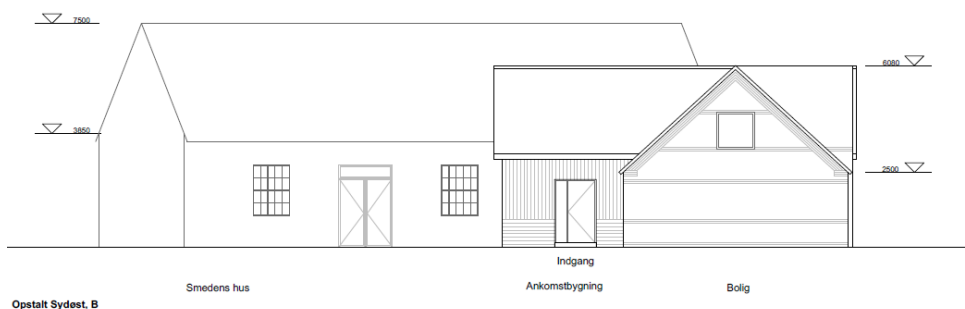
TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTVEJ 708 2. th
2400 KBH NV
tlf: 31 12 17 09 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk

NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør
Alle mål er angivet i mm
Koter angivet i meter





A(97)MX.SØ TEGN.NR.
15.10.2024 DATO
XX.XX.XXXX REV. DATO
XX REV. NOTE

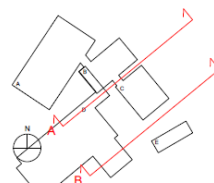


Myndighedsprojekt
Smedens Hus
Fremtidige forhold
Opstalt Sydvest 1:100/A3

H5 Broløkke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5932 Humble matr.nr. 3f Magleby

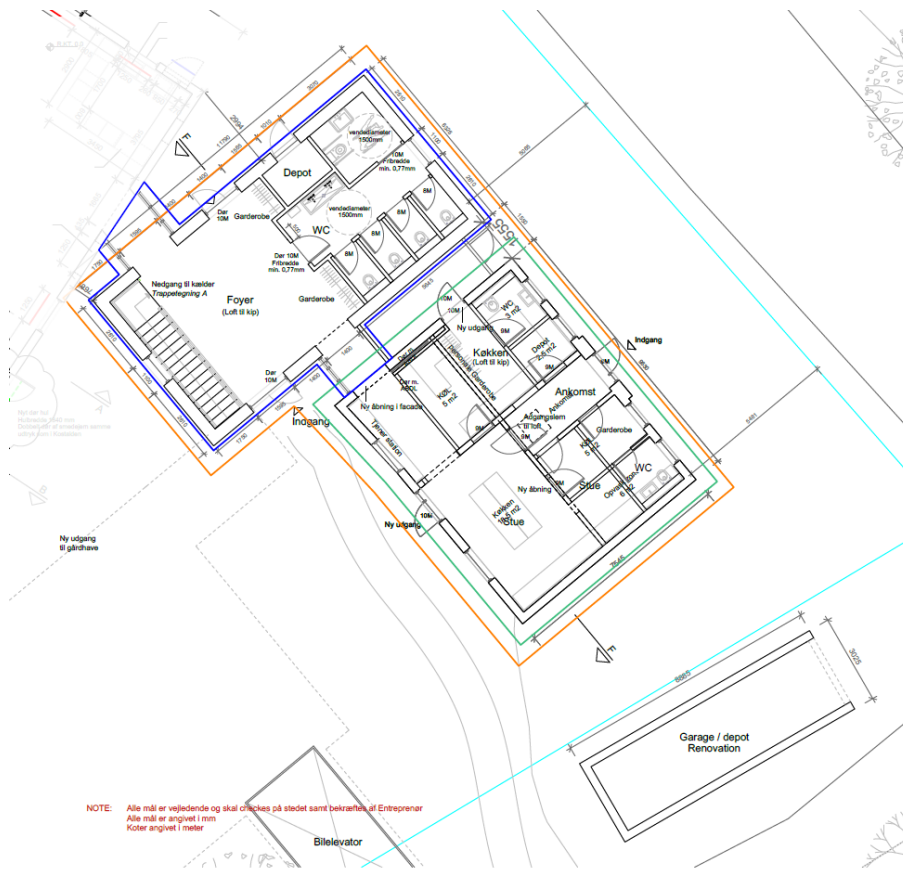
TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTEVEJ 70B 2.1fl
2400 KBH NV
tlf: 31 12 17 09 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk

NOTE: Alle mål er vejledende og skal checkes på stedet samt bekræftes af Entreprenør
Alle mål er angivet i mm
Koter angivet i meter





Plan:

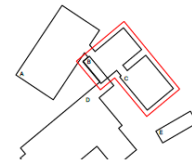


NOTE: Alle mål er vejledende og skal dobbeltes på stedet samt bekræftes af Entreprenør
 Alle mål er angivet i mm
 Koter angivet i meter

A(99)MXBC.00.01 TEGN.NR.

15.10.2024 DATO

XX.XX.XXXX REV. DATO
XX REV. NOTE



Arealer

Før bolig, nu servicefaciliteter	108m ²
"Smedens Hus"	190m ²
Ny ankomstbygning	78m ²
Ny garage, kælder	280m ²
Eksisterende Garage	27m ²

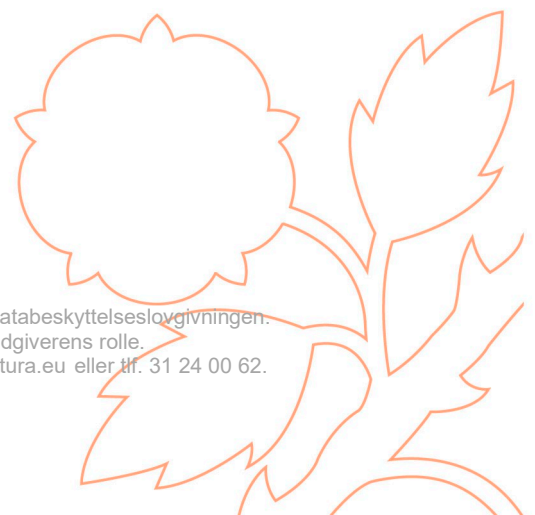


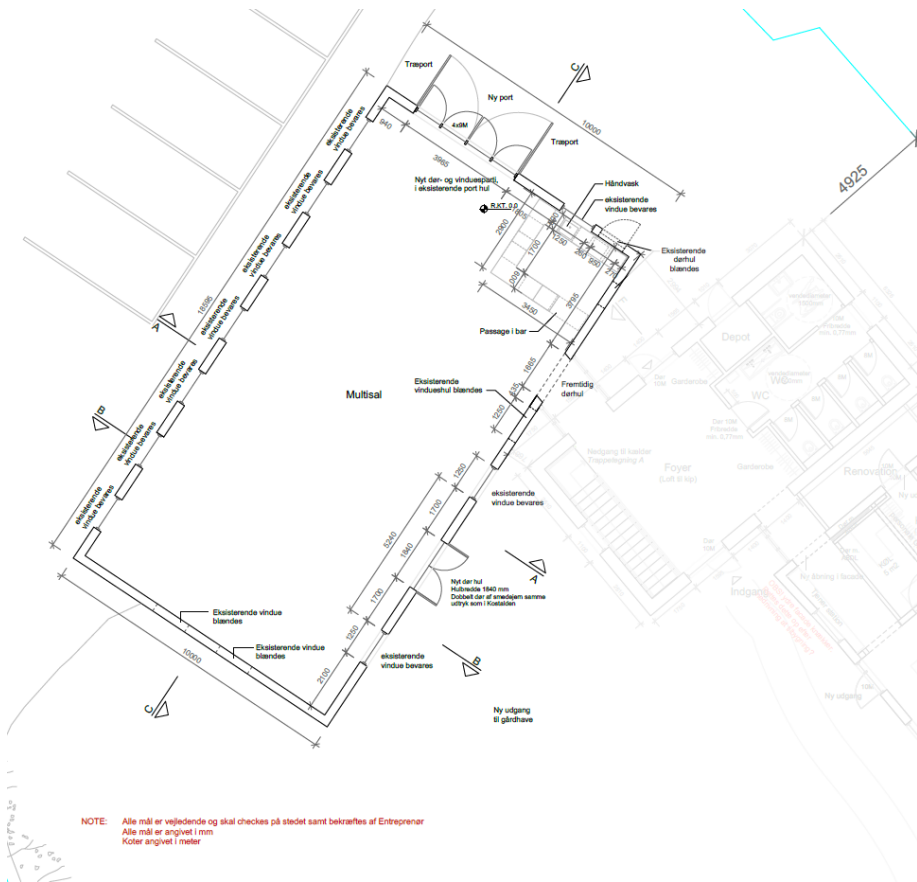
Myndighedsprojekt

Smedens Hus,
Ankomstbygning
Fremtidige forhold
Plan 00 1:100/A3

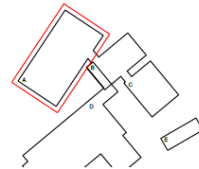
H5 Brokke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5932 Humble matr.nr. 3f Magleby

TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTEVEJ 70B 2.th
2400 KBH NV
tlf: 31 12 17 09 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk





A(99)MXA.00.01 TEGN.NR.
15.10.2024 DATO
XXXXXXXXX REV. DATO
XX REV. NOTE



Arealer	
Før bolig, nu servicefaciliteter	108m ²
"Smedens Hus"	190m ²
Ny ankomstbygning	79m ²
Ny garage, kældere	280m ²
Eksisterende Garage	27m ²



Myndighedsprojekt

Smedens Hus
Fremtidige forhold
Plan 00 1:100/A3

H5 Brokke Herregård Aps BYGHERRE
HEDEVEJEN 35 SAG
5932 Humble matr.nr. 3f Magleby

TEGNESTUEN KONTEKST ARKITEKT
GLENTVEJ 70B 2.th
2400 KBH NV
tlf: 31 12 17 09 KONTAKT
mail: michael@kontekst.dk

