



09-02-2026

J. nr. 25/7766

Ref: knubun

Landzonetilladelse til anneks på Vindebyvej 28, 5900 Rudkøbing

Afgørelse

Langeland Kommune meddeler hermed efter planlovens § 35, stk. 1 landzonetilladelse til indretning af anneks på 50 m² i eksisterende udhus på ejendommen Vindebyvej 28, 5900 Rudkøbing, matr.nr. 17, 19a og 21b, Vindeby By, Lindelse, som ansøgt.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

- **Anvendelse:** At bygningen alene anvendes som supplement til eksisterende bolig. Et anneks må ikke udgøre en selvstændig boligenhed
- **Køkken:** Der må ikke etableres køkken i annekset.
- **Overensstemmelse med ansøgning:** Annekset skal være opført i overensstemmelse med den ansøgning, som kommunen har modtaget den 3. december 2025 og eventuelt senere modtagne oplysninger.

Offentliggørelse og klagefrist

Tilladelsen offentliggøres på www.langelandkommune.dk tirsdag den 10. februar 2026. Den må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Klagefristen udløber **tirsdag den 10. marts 2026** kl. 23.59. Hvis der indgives klage, skal tilladelsen afvente Planklagenævnets afgørelse, medmindre nævnet beslutter andet. Efter klagefristens udløb informerer kommunen ansøger, om afgørelsen er blevet påklaget.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år fra meddelelsesdatoen.





Oversigtskort over matr.nr. 17, 19a og 21b, Vindeby By, Lindelse. Ejendommen er markeret med rødt område.





Beskrivelse af annekset

Annekset er indrettet i et eksisterende udhus på 50 m², bygning 3 i BBR, der er registreret som værende opført i 1827, og som er opført helt tæt på stuehuset, bygning 1 i BBR. Bygningen har følgende specifikationer:

- **Dimensioner:** 11,5 meter lang, 4,3 meter bred og maksimalt 5,5 m høj.
- **Materialer:** Facader er klassisk rødmalet bindingsværk, og taget er stråtag.
- **Placering:** Se bilag 1-3 bagest i tilladelsen: Situationsplan, plan- og facadetegninger samt fotos.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35 stk. 4, da Langeland Kommune har vurderet, at det ansøgte er af helt underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5, idet tilladelsen ikke indebærer opførelse af nyt byggeri, og da det ansøgte ikke forventes at skabe væsentlige aktivitetsændringer.

Redegørelse for tilladelsen

Formålet med planloven er blandt andet at sikre sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirke til at værne om natur, landskab, miljø og kulturværdier samt at 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 mulighed for øget økonomisk velstand.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, der primært er reserveret til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Annekset kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, da det drejer sig om en ændret anvendelse af en bygning i landzone, der ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 nævnte undtagelser fra krav om landzonetilladelse, se LBK nr. 572 af 29. maj 2024.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ifølge BBR ud over den ansøgte bygning 3 af:

- Bygning 1, et stuehus til landbrugsbygning på 145 m².
- Bygning 2, et udhus på 41 m².
- Bygning 4, en anden bygning til landbrug på 189 m².
- Bygning 5, en anden bygning til landbrug på 261 m².

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 7,5 hektar, beliggende i landzone i et område, der i kommuneplanen er udpeget som:

- Sydøstlangelands Hovedgårdslandskab, karakterområde 11
- Større sammenhængende landskaber
- Grønt Danmarkskort





- Potentielt lavbundsområde

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger
- Kystnærhedszone

Sydøstlangelands Hovedgårdslandskab

Landskabet omkring ejendommen tilhører kommuneplanens karakterområde 11, Sydøstlangelands Hovedgårdslandskab. Det er især karakteriseret ved den store skala og de enkle strukturer, der afspejles i både markstruktur, bevoksning og bebyggelse. Tilsammen bidrager det til fortællingen om hovedgårdene, der har præget store dele af Langeland. De store, dyrkede marker afgrænses af markante skovbryn og bevoksede diger, og langs vejene til de to hovedgårde ses lange alléer. Landskabets store skala, enkle karakter, overvejende bølgede terræn samt en bevoksningsstruktur, der er præget af bevoksede diger, skaber et transparent landskab, hvor der mange steder er vid udsigt over det karakteristiske hovedgårdslandskab, der opleves uforstyrret. Landskabet omkring det ansøgte anneks er udpeget som karakteristisk eksempel på denne landskabstype.

De større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og gerne forbedres. 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. Planlægningsmuligheder, som fremgår af gældende kommuneplan, kan realiseres.

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er et tema i kommuneplanen, der for en stor del erstatter den tidligere udpegnings af 'særlige biologiske interesseområder'. For at bevare en biologisk mangfoldighed er

det nødvendigt at sikre og forbedre kvaliteten i de eksisterende naturområder og at skabe større og mere sammenhængende naturområder. Kommunerne skal samarbejde om at udpege et landsdækkende Grønt Danmarkskort, som skal danne grundlag for en forstærket indsats for at bevare og udvikle naturværdier og sikre større og mere sammenhængende naturområder. Grønt Danmarkskort skal også sikre synergi med indsatser for klima, miljø samt rekreative interesser. Udpegningerne er koordineret med kommuneplanens landbrugsplanlægning og udlæg til byudvikling samt ferie/fritidsanlæg, så der sikres et godt og afbalanceret samspil mellem vækst/udvikling og natur/miljø. Udpegningerne hindrer ikke almindelig landbrugsmæssig drift eller for andre eksisterende aktiviteter.

Potentielt lavbundsområde





Potentielle vådområder udgør grundlaget for iværksættelse af projekter for genskabelse af vådområder i medfør af statslige vandplaner og kommunale handleplaner i medfør af miljømålsloven. Inden for de udpegede potentielle vådområder kan der ikke meddeles landzonetilladelse til forhold, som kan forhindre genskabelse af det naturlige vandstandsniveau.

Begrundelse for landzonetilladelsen

Tilladelsen er meddelt på baggrund af følgende vurderinger:

- **Placering:** Annekset indrettes i en allerede eksisterende gammel bygning, der både ligger næsten helt op ad stuehuset og som er en af ejendommens helt oprindelige bygninger, angiveligt fra 1827 og formodentlig en tidligere landbrugsbygning, selv om den i dag er registreret som udhus. Som tiloversbleven landbrugsbygning ville der efter planlovens § 37, stk. 1 helt uden landzonetilladelse kunnet have været indrettet en ny selvstændig bolig i bygningen, hvorfor det vurderes, at der skal meddeles landzonetilladelse til annekset, ikke mindst i betragtning af placeringen helt tæt på stuehuset. Det er også vægtet, at det ansøgte ikke omfatter opførelse af ny bebyggelse. Det er vurderet, at landzonebestemmelserne ikke rummer hjemmel til at meddele afslag på det ansøgte.
- **Kystnærhedszone:** Ud fra bebyggelsens anvendelse, størrelse og placering vurderes det ansøgte at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.
- **Natur-, Landskabs- og andre relevante hensyn:** Annekset vurderes ikke at kunne påvirke beskyttede diger, der ligger ca. 20 m fra det ansøgte, eller forhindre retablering af vådområder mere, end tilfældet var før anvendelsesændringen. Det vurderes heller ikke at kunne udøve væsentlig negativ påvirkning på Sydøstlangelands Hovedgårdslandskab, da det ansøgte ikke indebærer visuelle forandringer. Med samme begrundelse vurderes ingen eksisterende natur-, kultur- eller landskabsværdier at blive negativt påvirket. Der er ingen særlige naturudpegninger, der skal tages hensyn til. Det nærmeste §3 beskyttede natur ligger over 240 meter væk, og det nærmeste Natura2000 område ligger over 2,8 km væk.

Ejendommen får dermed ikke karakter af spredt bebyggelse, og tilladelsen vurderes i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål.

Habitatvurdering

I henhold til bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter vurderer kommunen, at annekset og tilhørende aktiviteter ikke:





- påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde negativt
- beskadiger eller ødelægger yngle- eller rastepladser for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a
- ødelægger dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b.

Andre tilladelser

Det ansøgte kræver også byggetilladelse. Denne landzonetilladelse tager ikke hensyn til, om byggeriet lever op til kravene i byggeloven. Hvis der endnu ikke er ansøgt om byggetilladelse, skal dette ske via ansøgningsportalen "Byg og Miljø" (BOM), som findes på [dette link](#). Det anbefales at vedlægge landzonetilladelsen i byggeansøgningen for at forkorte sagsbehandlingstiden.

Kommunen har ikke taget stilling til, om det ansøgte kræver andre tilladelser.

Venlig hilsen

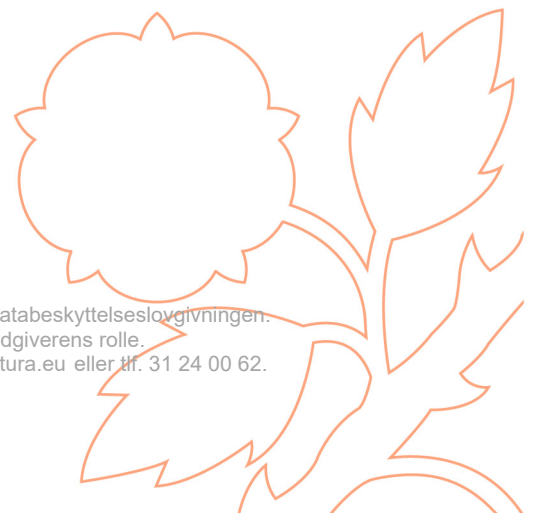
Knud Bundgaard
Landzonesagsbehandler
Teknik og Miljø

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet Langeland@friluftsradet.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 MIT-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.

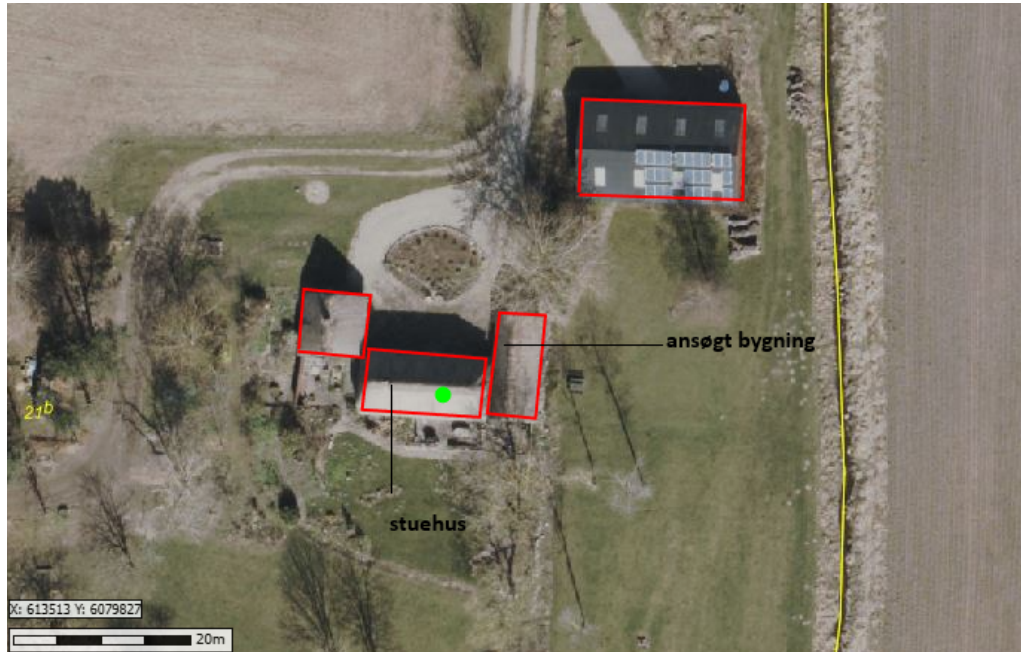
For yderligere information: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

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

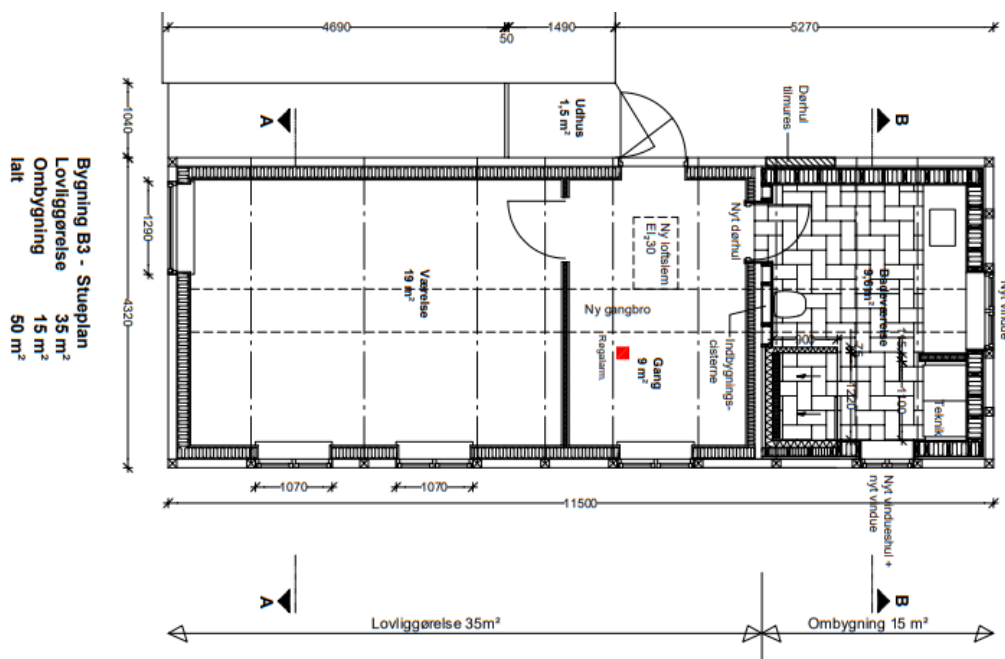
** Opsættende virkning betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagen er færdigbehandlet.*



Situationsplan*



Plantegning*

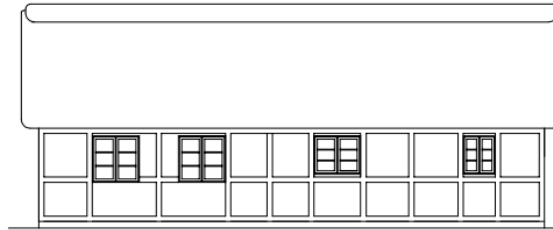




Facadetegninger*



Bygning 3 - facade mod nord



Bygning 3 - facade mod øst

Bilag 3

Fotos:



Bygning B3 – facade mod nord



Bygning B3 – facade mod øst

*tegninger er ikke målfaste i denne udgave

