



11-08-2022

J. nr. 22/8314

Ref: nioski

## Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus

Fuglsbøllevejen 56, 5900 Rudkøbing, Matrikelnummer 5h, Fuglsbølle by, Fuglsbølle.

### Afgørelse

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

- At byggeriet udføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet af den 11-08-2022
- At der i forbindelse med byggeriet ikke terrænreguleres mere end +/- ½ m

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 **11-08-2022**.

Fristen udløber således **den 08-09-2022, kl. 23.59**.

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 30-05-2022 modtaget en ansøgning til genopførelse af et helårshus. Det eksisterende hus har været udsat for brandskader derfor ønsker ejer at nedrive det for at etablere et nyt enfamilieshus i en landlig byggestil med træbeklædte ydervægge og stråtag. Det nye hus vil være 230 m<sup>2</sup> beboelse i et plan med 2 hemse på 4,5 m<sup>2</sup> samt en tilhørende træterrasse.





### Sagens oplysninger

Huset opføres på fodaftrykket af det eksisterende hus samt 2 sekundære bygninger og vurderes dermed at være i tilknytning til det eksisterende bygningsæt. Ejer har desuden fået nedrivningstilladelse til de omtalte udhuse samt den eksisterende bolig. Ejendommen er noteret som en samlet fast ejendom uden landbrugspligt og grunden er 26.970 m<sup>2</sup> med et fremtidig bygningsæt på følgende bygninger:

- Bygning 1 – 230 m<sup>2</sup> bolig
- Bygning 4 – 121 m<sup>2</sup> udhus
- Bygning 5 – 16 m<sup>2</sup> drivhus
- Bygning 6 – 12 m<sup>2</sup> udhus
- Bygning 7 – 7 m<sup>2</sup> udhus



Ejendommen er placeret i Midtlangelands Landbrugslandskab som karakteriseres ved huse og husmandssteder, der ligger langs vejene, samt små marker, der afgrænses af hegn, bevoksede diger og små bevoksninger. Tilsammen skaber det et husmandspræget landskab. Landskabskarakterens oprindelse afspejles i landskabet og arealanvendelsen har et fint samspil med naturgrundlaget. Landskabskarakterens oprindelse som udskiftningslandskab fremstår tydeligt i landskabet, selv om intaktheden er forringet af mange diger og hegn, der med tiden er blevet fjernet og har ændret landskabets skala. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand vurderes generelt middel. Landskabet opleves moderat forstyrret af udsigt til de vindmøller, der står i den nordlige del af området. Området har fået det strategiske mål vedligeholde. Det betyder, at der ved ændringer i arealanvendelsen eller ved andre aktiviteter bør lægges vægt på at tilpasse disse den eksisterende landskabskarakter og samspillet til de omkringliggende landskaber. Eventuelt ny bebyggelse i området bør understøtte det eksisterende bebyggelsesmønster præget af små landsbyer.





Ejendommen er placeret inden for kystnærhedszonen. Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

*Afsnit 5.1.3 I den kystnære zone kan der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokaliseringsring.*

Der er to forskellige typer af naturbeskyttelseslovens § 3 områder på ejendommen som er sø og eng. Den nye bygning opføres cirka 25 meter fra den nærmeste beskyttede naturtype som er en sø.

Ejendommen er placeret i det øvrige åbne land. Ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

*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.*

Ejendommen er placeret i et af de større sammenhængende landskaber ifølge Langeland kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033:

*De større sammenhængende landskaber er sårbare over for større bebyggelse, større tilplantninger og større tekniske anlæg. Med større bebyggelse, større tilplantninger og større tekniske anlæg menes større skovrejsningsområder, vindmøller, antenner, master over 30 meter, højspændingsanlæg, biogasanlæg, større veje samt solcelleparker.*

Ejendommen er placeret indenfor kommunepanrammen 7.F.10 som foreskriver følgende anvendelse:

*Ferie- og fritidsformål. Besøgshave med cafe, kiosk o. lign. Samt anlæg til friluftaktiviteter, der naturligt kan indpasses. Eksisterende beboelsesbygninger må fortsat anvendes til boligformål.*

## **Nabohensyn**

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet at byggeriet ikke vil være til gene for naboer fordi der er lang afstand til nærmeste nabo og at byggeriet udføres uden nogen krav om dispensationer eller lign.





## 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 er i strid med de planmæssige hensyn, da der er tale om en genopførelse af et enfamiliehus med nogenlunde samme placering. Det vurderes ligeledes at genopførelsen har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. Bygningen placeres i en så stor afstand fra §3 områderne at den ikke kan medføre en ændring af naturen og den er derfor foreneligt med § 3 områderne. Bygningen vurderes at være tilpasset landskabets karakter med sin placering langs vejen og den landlige stil. Bygningen vurderes ikke til at være af en størrelse der overstiger hvad der må opføres i et større sammenhængende landskab fordi der uden en landzonetilladelse vil kunne tilbygges 270 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanrammen tillader at eksisterende bolig forsat anvendes som beboelse. Eftersom den eksisterende beboelse er blevet i en stand hvor det ikke længere er rentabelt at reovere, vurderes det foreneligt med kommuneplanrammen at genopføre beboelsen i samme område som den eksisterende

## 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 bygge-loven.

Venlig hilsen

Nick Østergaard Kilde  
Byggesagsbehandler  
Plan og Byg

## Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet [sydfyn@friluftsradet.dk](mailto:sydfyn@friluftsradet.dk)

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

Dansk Ornitologisk Forening [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

4

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.





## **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.

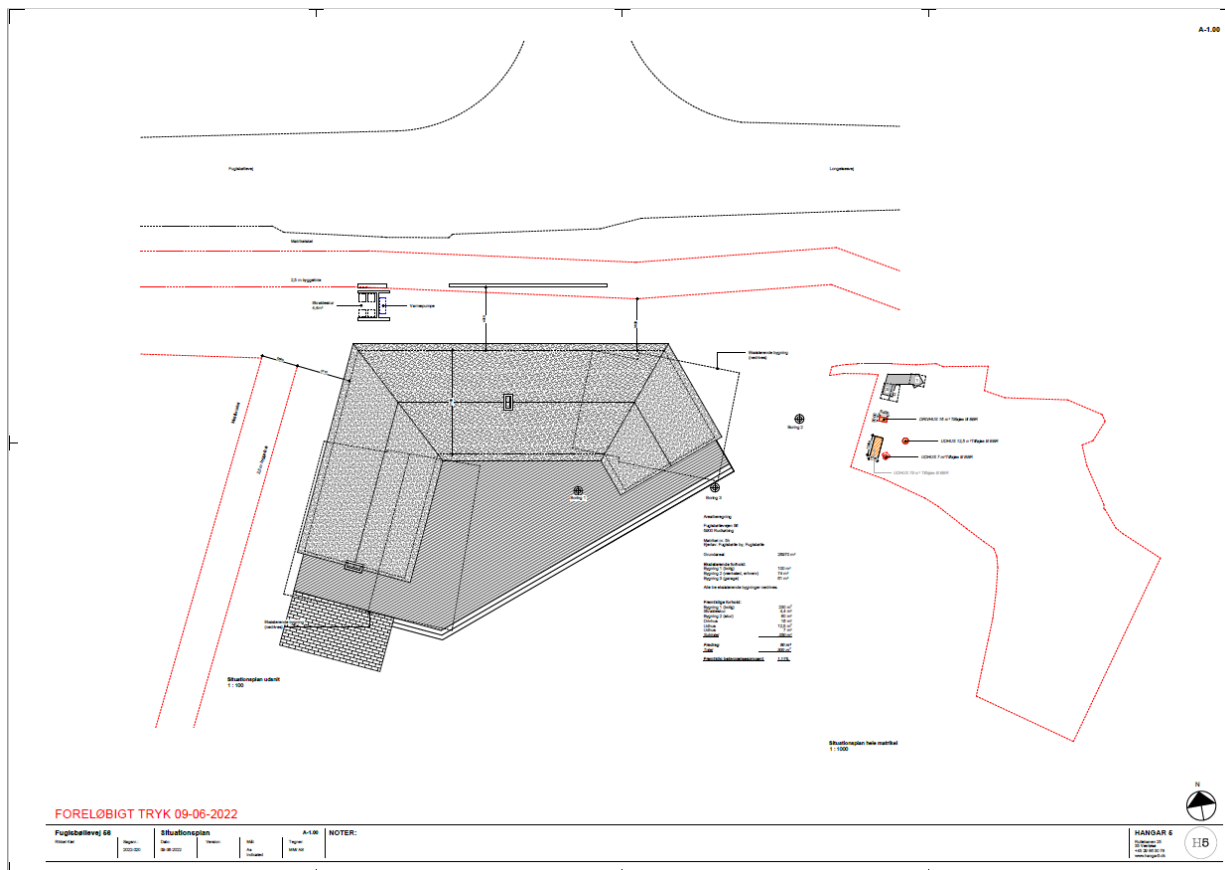
For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.





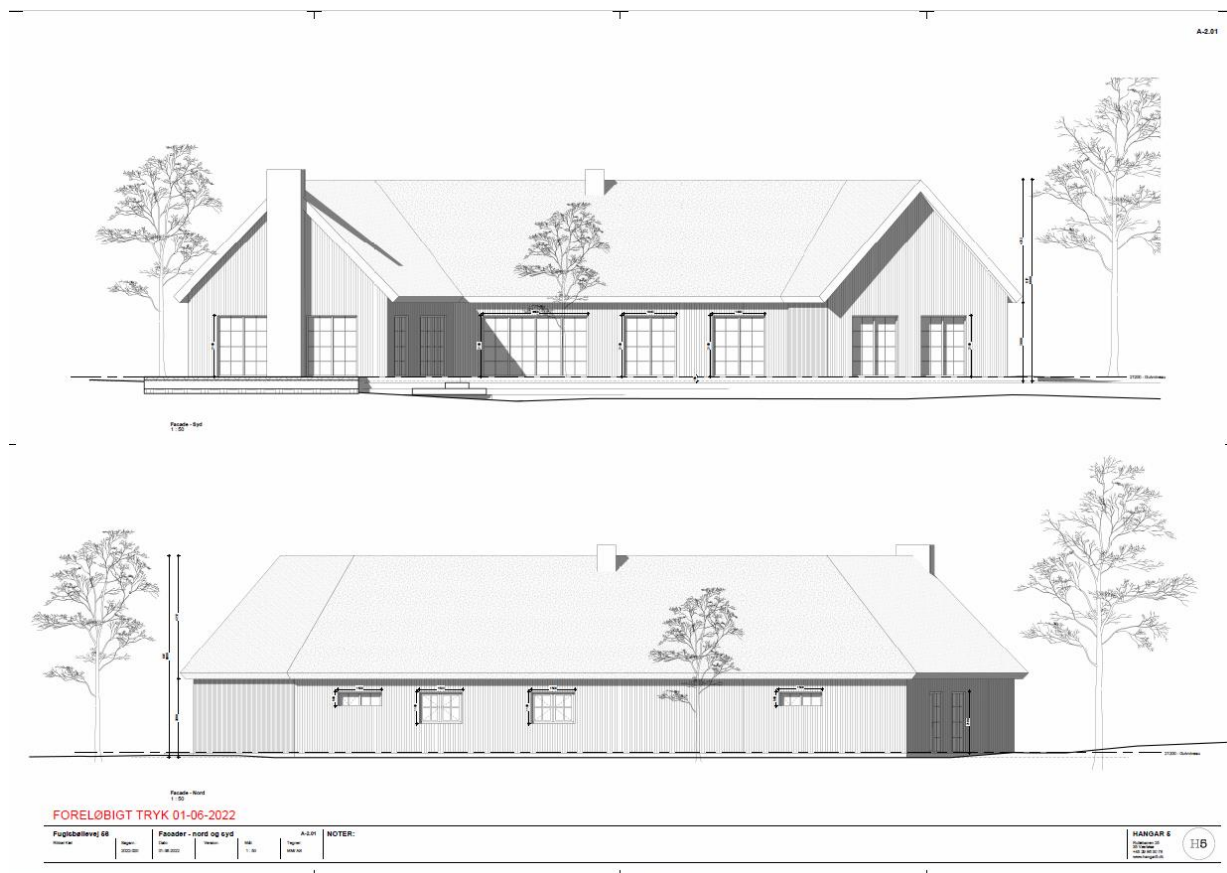
## Bilag 1

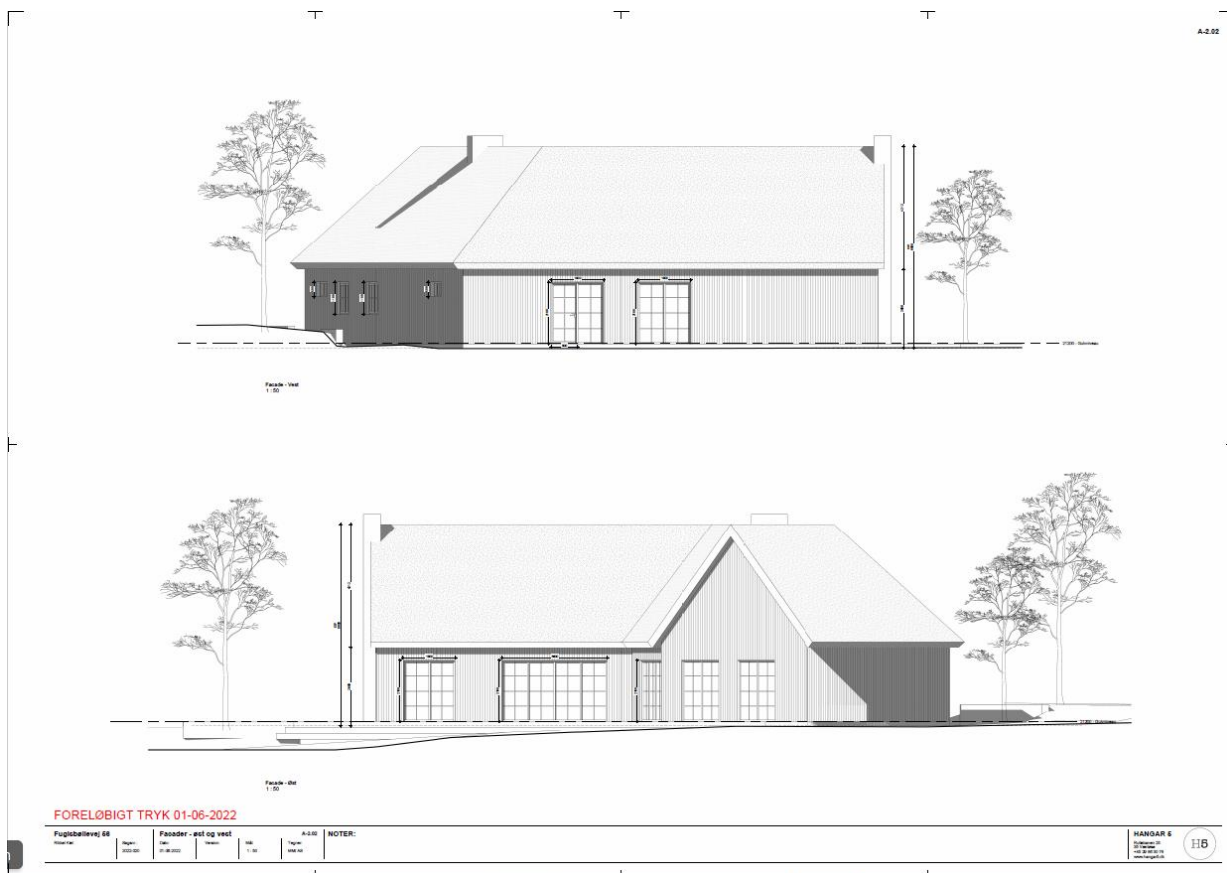
### Situationsplan:





**Facader:**









Plan:

