



Geopartner Landinspektører A/S
Att.: Jonas Stig Madsen
Rugårdsvej 55 A
5000, Odense C

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

16-11-2023

J. nr. 23/3655

Ref: saenna

Landzonetilladelse til udstykning

Spodsbjergvej 301, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 6u, Pederstrup by, Longelse.

Afgørelse

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

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 16. november 2023**

Fristen udløber således **den 14. december 2023, kl. 23.59.**

Der gøres opmærksom på at tilladelsen kun vedrører udstykningen af grunden. Opførelse af ny bebyggelse vil kræve særskilt ansøgning om landzonetilladelse.

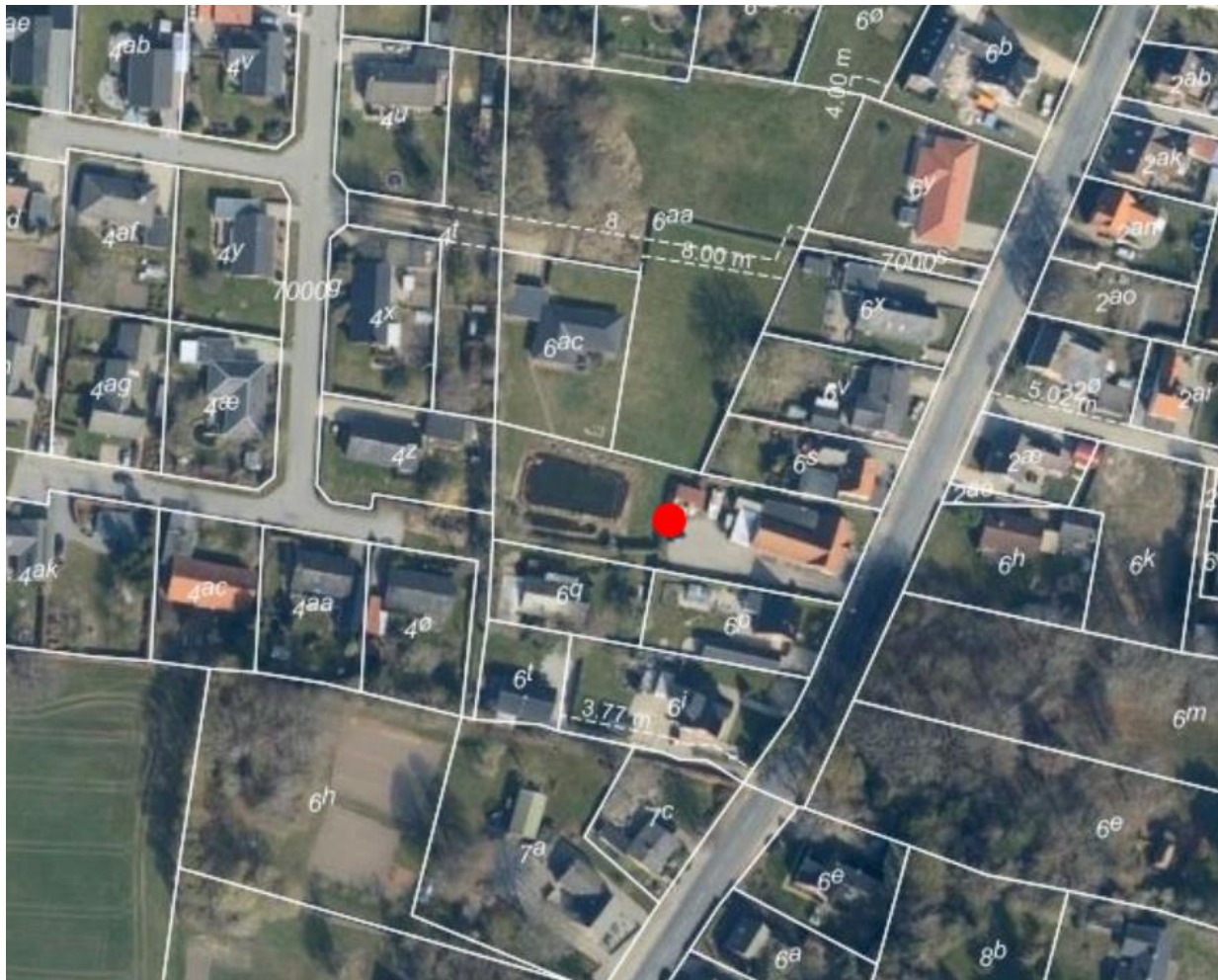
Ansøgning

Langeland Kommune har den 11. maj 2023 modtaget en ansøgning om udstykning af ejendommen med matrikelnummer 6u, Pederstrup by, Longelse. Ejendommen skal udstykkes til to matrikler på ca. 1060 m². delnr. 1 vil fortsat være en erhvervsjendom med de eksisterende bygninger. delnr. 2 skal forblive som rekreativt areal eller bebygges. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen konkret ansøgning om byggeri på ejendommen.

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i Spodsbjerg by og er omfattet af kommuneplanramme 7.C.1 som udlægger området til centerområde. Ejendommen er en erhvervsjendom med butik og lager, derudover er der et bassin/havedam på ejendommen som anvendes til rekreative formål.





Kommuneplanramme 7.C.1 regulerer ikke udstykning.

Området er omfattet af kystnærhedszonen og er i kommuneplanen udpeget som større sammenhængende landskaber og særlige udsigter. Den østlige del af ejendommen er omfattet af bevaringsværdige kystkulturmiljøer.

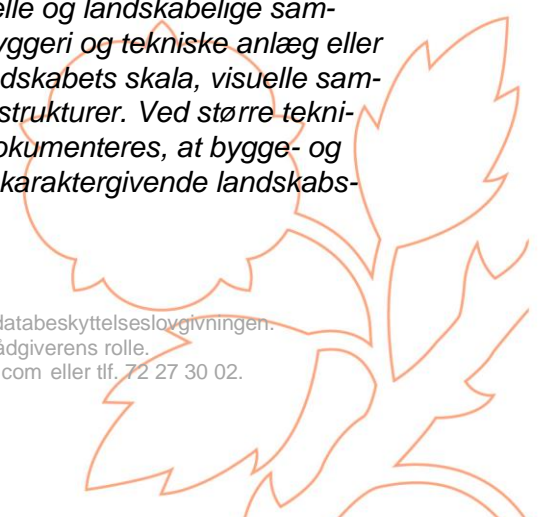
Jf. kommuneplanen 2021 – 2033

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 området's særlige karaktergivende landskabs-elementer.

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.langeland@bechbruun.com eller tlf. 72 27 30 02.





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.

8.2.4 Særlige udsigter

I områder med særlige udsigter 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.

8.3.6 kystkultur

I de særligt bevaringsværdige kystkulturmiljøer må der for områder i landzone alene 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.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4. Langeland Kommune har i forbindelse med orienteringen 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 udstykningen og evt. senere bebyggelse ikke vil ændre på områdets karakter, da ejendommen er omkranset af øvrig boligbebyggelse, hvoraf påvirkningen af kystlandskabet vil være begrænset.

Langeland Kommune vurderer at landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng ikke vil blive påvirket, da der er tale om en udstykning som er omkranset af eksisterende bebyggelse. Langeland Kommune har derudover lagt vægt på at udstykningen er beliggende indenfor kommuneplanafgrænsning.





Langeland Kommune vurderer yderligere at udstykningen ikke vil forringe kvaliteten og oplevelsen af kystkulturmiljøet, da udpegningen kun omfatter delnr. 1 som ikke vil ændre karakter i forbindelse med udstykningen.

Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter

Det ansøgte er beliggende 6,4 km fra nærmeste Natura 2000-område. Område 127 Sydfynske Øhav. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Langeland Kommune har lagt vægt på at afstanden til nærmeste Natura 2000-område.

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 ikke er registreret nogen arter i området og at der er tale om et almindeligt boligområde uden særligt plante- og dyreliv.

Venlig hilsen

Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø
Byggesagsbehandler
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

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>.





Bilag 1

Situationsplan:

