



Rikke Kiel HOLDING ApS
Bredgade 25B
1260 København K

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

30-04-2024

J. nr. 23/10418

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til anvendelsesændring

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
- At Galleriet højest har åbent 4 gange årligt.
- At besøgende parkerer indenfor ejendommens område.

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 **30-04-2024**

Fristen udløber således **den 28-05-2024, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 04.12.2023 modtaget en ansøgning om anvendelsesændring i eksisterende beboelse til indretning af liberalt erhverv. Den eksisterende bolig ønskes indrettet som Galleri med anvendelse af konceptet "Artist in residence" for kunstnere. Aktiviteten vil have en varighed på ca. 3 uger pr. gang og et samlet besøgstal på ca. 10 kunstnere årligt. Galleriet vil være åbent ca. 4 gange årligt med et forventet besøgstal på 15-20 personer.

Konceptet "Artist in residence" udføres som "nonprofit" virksomhed.

Ejendommen omfatter 228 m² beboelse samt 4 sekundære bygninger. Ejendommen er noteret som en samlet fast ejendom uden landbrugspligt og grunden er 26.970 m² med følgende bygningsmasse:

Bygning 1 – 228 m² bolig
Bygning 4 – 121 m² udhus
Bygning 5 – 16 m² drivhus
Bygning 6 – 12 m² udhus
Bygning 7 – 7 m² udhus





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

I landzone må der ikke opføres ny bebyggelse eller ske ændringer af anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Undtagelsen i planlovens §37 stk. 1 nr. 2 er ikke gældende, da bygningen er opført indenfor de seneste 5 år og er derfor omfattet af krav om landzonetilladelse.

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

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.





Begrundelse

Langeland Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

Kystnærhedszonen:

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen jf. Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033.

Kystnærhedszonen er en zone langs de danske kyster, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabet jf. planlovens §5a og §35 stk.3. Der må således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. I den kystnære zone kan der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Tilladelse efter planlovens §35 i den kystnære zone kan endvidere kun meddeles, såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser.

Langeland Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil få en sådan indvirkning på kystlandskabet, at der skal gives afslag, da anvendelsesændringen udføres i eksisterende bebyggelse på grunden. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

Større sammenhængende landskaber:

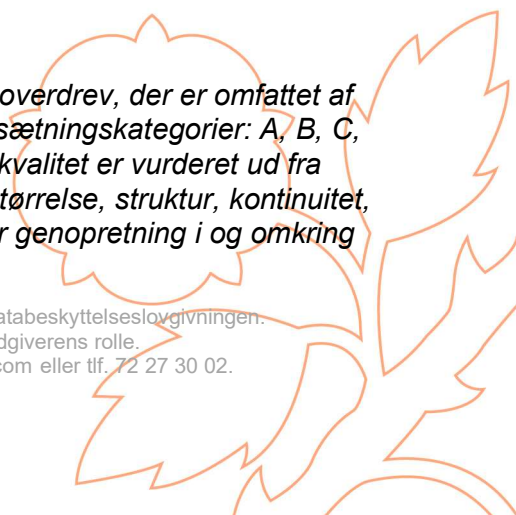
De større sammenhængende landskaber omfatter større områder med betydelige landskabsværdier og landskabstræk, der er særlige for Langeland. I de større sammenhængende landskaber er vekselvirkningen mellem forskellige landskaber med til at skærpe oplevelsen af landskabets variation og værdier. Ligesom de skaber sammenhæng mellem de udpegede værdifulde landskaber.

Langeland Kommune vurderer, at ansøgte anvendelsesændring ikke vil påvirke det sammenhængende landskab væsentligt. Anvendelsesændringen medfører ikke ændringer i den eksisterende bygningsmasse.

Desuden vil anvendelsesændringen ikke forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

Beskyttede naturtyper:

Naturkvalitetsplanen omfatter moser, ferske enge, strandenge og overdrev, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Naturområderne er delt ind i fire målsætningskategorier: A, B, C, D, hvor A rummer de højest målsatte områder. Områdernes naturkvalitet er vurderet ud fra flere kriterier. Ud over det aktuelle naturindhold indgår områdets størrelse, struktur, kontinuitet, alder og historiske optegnelser samt en vurdering af potentialet for genopretning i og omkring





de pågældende naturområder samt vurdering af områdets aktuelle og potentielle betydning for andre naturområder.

Området ved Fuglsbøllevæjen 56 rummer kategori C og D i form af sø og mose. Denne natur vurderes ikke, at blive påvirket af anvendelsesændringen, da bebyggelsen er placeret ca. 30 meter fra naturområdet, og ikke vurderes at ændre på de eksisterende forhold.

Vurdering Natura 2000 og bilag IV arter

Før kommunen kan give tilladelse, skal der foretages en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-arter, jf. gældende habitatbekendtgørelse 12.

Langeland Kommune har registreret følgende bilag IV-dyrearter: Marsvin, Hasselmus, Dværgflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Brunflagermus, Troldflagermus, Bredøret flagermus, Langøret flagermus, Markfirben, Klokkefrø, Spidssnudet frø, Springfrø, Strandtudse, Grønbroget tudse og Stor vandsalamander.

Der er ikke registreret bilag IV-plantearter i Langeland Kommune.

Fuglsbøllevæjen 56 er ikke beliggende i det naturlige udbredelsesområde for arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har ikke kendskab til konkrete forekomster af arterne eller deres levesteder i nærheden af Fuglsbøllevæjen 56.

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000- område.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ansøgte.

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

Gitte Bjørnø Hansen
Byggesagsbehandler
Plan og Byg





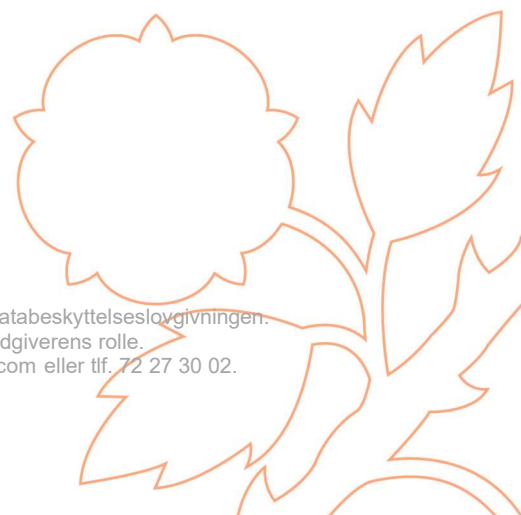
LANGELAND
KOMMUNE

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>.

