



Landinspektørfirmaet Schroll Andersen
Frederikso 4a, bygn. 2, st. th
5700 Svendborg

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

18-05-2022

J. nr. 21/13420

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til udstykning af medarbejderbolig

Haveskovvej 24, 5932 Humble, Matrikelnummer 5b, Fodslette By, Fodslette.

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 **18.05.2022**

Fristen udløber således **den 15.06.2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 24.11.2021 modtaget en ansøgning om udstykning af overflødiggjort medarbejderbolig på Haveskovvej 24, 5932 Humble med tilknytning til landbrugsejendommen på haveskovvej 32.

Der er ansøgt om tilladelse til at udstykke et areal på 1052 m² fra matrikel 5b med tilhørende bygninger. Bygningsmassen består af 116 m² énfamiliehus (ifølge BBR, bygning 8), og i alt 78 m² udhusbebyggelse (ifølge BBR, bygning 20, 21, 22 og 23).

Medarbejderboligen er beliggende 500 meter fra landbrugsejendommen på Haveskovvej 32, 5932 Humble.





Området er betegnet som Fodslette Fritids- og landbrugslandskab og ligger indenfor kystnærhedszonen. Landskabet opleves med mindre karakteristiske hatbakker parallelt med kysten. I området ses mange mindre skove og tætte hegn som medvirker til at landskabet opleves lukket.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af lokalplan. Det betyder at der skal meddeles landzonetilladelse.

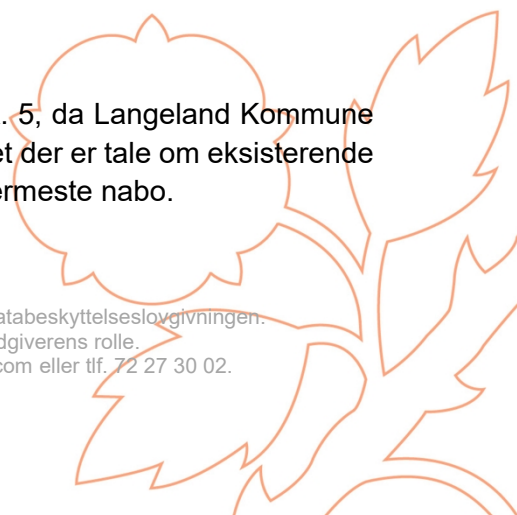
I landzone kan der ikke opføres ny bebyggelse eller ske ændringer af anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Udstykningen vil resultere i 2 selvstændige ejendomme med hver sin bolig. Jf. planlovens § 36, stk. 3 kan der kun i særlige tilfælde gives tilladelse til udstykning af en aftægtsbolig opført i henhold til bestemmelserne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Da boligen Haveskovvej 24 er fra 1845 er den imidlertid opført før planlovens bestemmelser om aftægtsboliger, hvorfor planlovens § 36, stk. 3 ikke er relevant i dette tilfælde.

Ejendommen er beliggende uden tilknytning til Haveskovvej 32 og har selvstændig adgangsvej via Haveskovvej.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet at udstykningen ikke er af betydning for naboerne, idet der er tale om eksisterende bebyggelse og at de ansøgte ændringer ikke vil kunne påvirke nærmeste nabo.





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.

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 udstykningen har til formål at udstykke eksisterende bygnings-sæt der er naturligt hjemmehørende i området.

Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

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 der er tale om en eksisterende bolig der derfor ikke med en udstykning vil ændre de faktiske forhold. Det vurderes, at udstykningen ikke vil medføre nogen forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.





Vurdering 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.

Haveskovvej 24 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 Haveskovvej 24.

Udstykningen vurderes derfor ikke at påvirke området.

Byggetilladelse

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må benyttes før klagefristen udløber.

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

Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet sydfyn@friluftsradet.dk

Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@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.

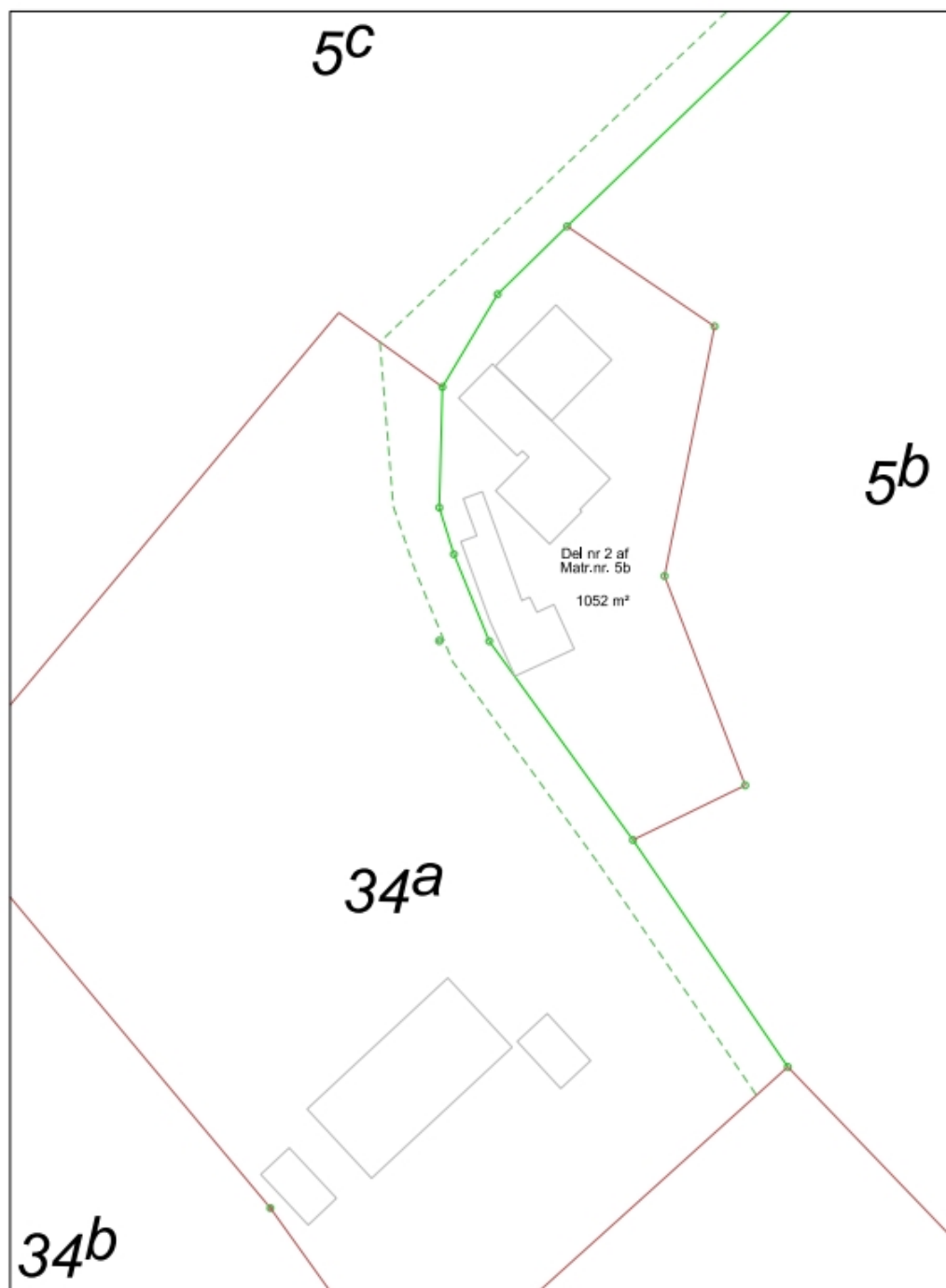
Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

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





Bilag 1 Situationsplan:



Situationsplan m. skel		
Haveskovvej 24, Humle		
Bygninger er hentet fra grundkortet.		
J.nr.:	2020065	Målestok: 1:500
		25. nov. 2021
Landinspektør: Schroll-Andersen, Frederikssø 4A, 5700 Svendborg		
Tlf. 20333555 - e-mail: LSP@Schroll-Andersen.dk		

