



Poul Arne Madsen
Dæmningen 3A
5935 Bagenkop

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

25-11-2022

J. nr. 22/9912

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til udstykning

Dæmningen 3A, 5935 Bagenkop, matrikelnummer 1r, Søndebro By, Magleby

Afgørelse

Langeland Kommune **meddeler hermed landzonetilladelse** efter planloven § 35, stk. 1. til udstykning af areal på 225 m² inkl. eksisterende vindmølle på adressen.

Med følgende vilkår:

- At udstykningen gennemføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale.
- At der ikke etableres beplantning eller hegn på og omkring den nye ejendom.
- At ansøger tinglyser deklaration om at møllevinger overskrider skel på naboejendommen jf. planlovens §55, 2. pkt.

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 **25.11.2022**

Fristen udløber således **den 23.12.2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 21.09.2022 modtaget en ansøgning om udstykning af et areal på 225 m² inkl. vindmølle.

Arealet skal udstykkes som en ny selvstændig ejendom.

Det udstykkede areal udgør 225 m² samt en vindmølle. Arealet frastykkes matrikel 1r.

Restejendommen består efter udstykningen af følgende:

Matrikel 1e, 6e, 14as, 21a, 21d, 21g, 1r og 1t. I alt 318.901 m² heraf vej 6.183 m².

Der sker følgende ændringer:

4 m bred privat fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for matr.nr. 1r Søndebro By, Magleby. Se skematisk redegørelse vedlagt som bilag 3.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen.

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

Området er Sydlangelands Landbrugslandskab. Landskabet ses som et karakteristisk bølget terræn der skråner ud mod kysten. Området er særligt kendetegnet ved de mange hatbakker i området, som er beliggende imellem dyrkede marker der afgrænses af skove og hegn.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at udstykningen er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke ændres væsentligt på de eksisterende forhold.





Begrundelse

Langeland Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

Kystnærhedszonen:

Matriklen 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 ikke ændre væsentligt på de eksisterende forhold.

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 eksisterende forhold der ikke med udstykning ændre de faktiske forhold. Det vurderes, at ændringen ikke vil medføre nogen forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Særlig udsigter:

Landskabet indeholder en række værdifulde udsigter, der har stor betydning for oplevelsen af området. Indenfor det udpegede område er det vigtigt, at værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer sikres ved nye arealanvendelser. Det er væsentligt at friholde udsigtskiler og sigtelinjer. Dette for at sikre oplevelser af kysten fra landskabet, oplevelser på langs af kystlandskabet, eller oplevelser af kystrummet mellem Langeland og de modstående kyster.

Udstykningen vurderes ikke at påvirke de særlige udsigter for området, da der ikke ændres væsentligt på eksisterende forhold.





Særlig værdifuldt landbrugsområde (SVL)

I Kommuneplanen 2021-2033 afsnit 5.2.2, 5.2.4 fremgår følgende,

Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal landbrugsinteresserne prioriteres højt. Vigtige hensyn kan tilsidesætte arealernes fortsatte anvendelse til jordbrug, herunder hensynet til byudvikling, infrastrukturelle anlæg, miljøet, herunder vandmiljøet og indsatskrav i vandplaner, samt kommende naturnetværk og naturgenopretning.

Dæmningen 3a er placeret indenfor området med særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugsinteresserne prioriteres højt. Langeland Kommune vurderer at udstykningen vil være i overensstemmelse med kommunes retningslinjer, da der er tale om allerede etablerede forhold.

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.

Dæmningen 3a 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 Dæmningen 3a.

Samlet vurdering:

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, samt at varetage landskabelige interesser.

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.

Langeland Kommune vurderer, at udstykningen ikke vil påvirke miljøet væsentligt og heller ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter. Desuden er det vurderet, at udstykningen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.





Udstykningen vurderes ikke at være i strid med Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033 eller at påvirke de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1 i et sådant omfang at der kan begrundes et afslag.

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

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.

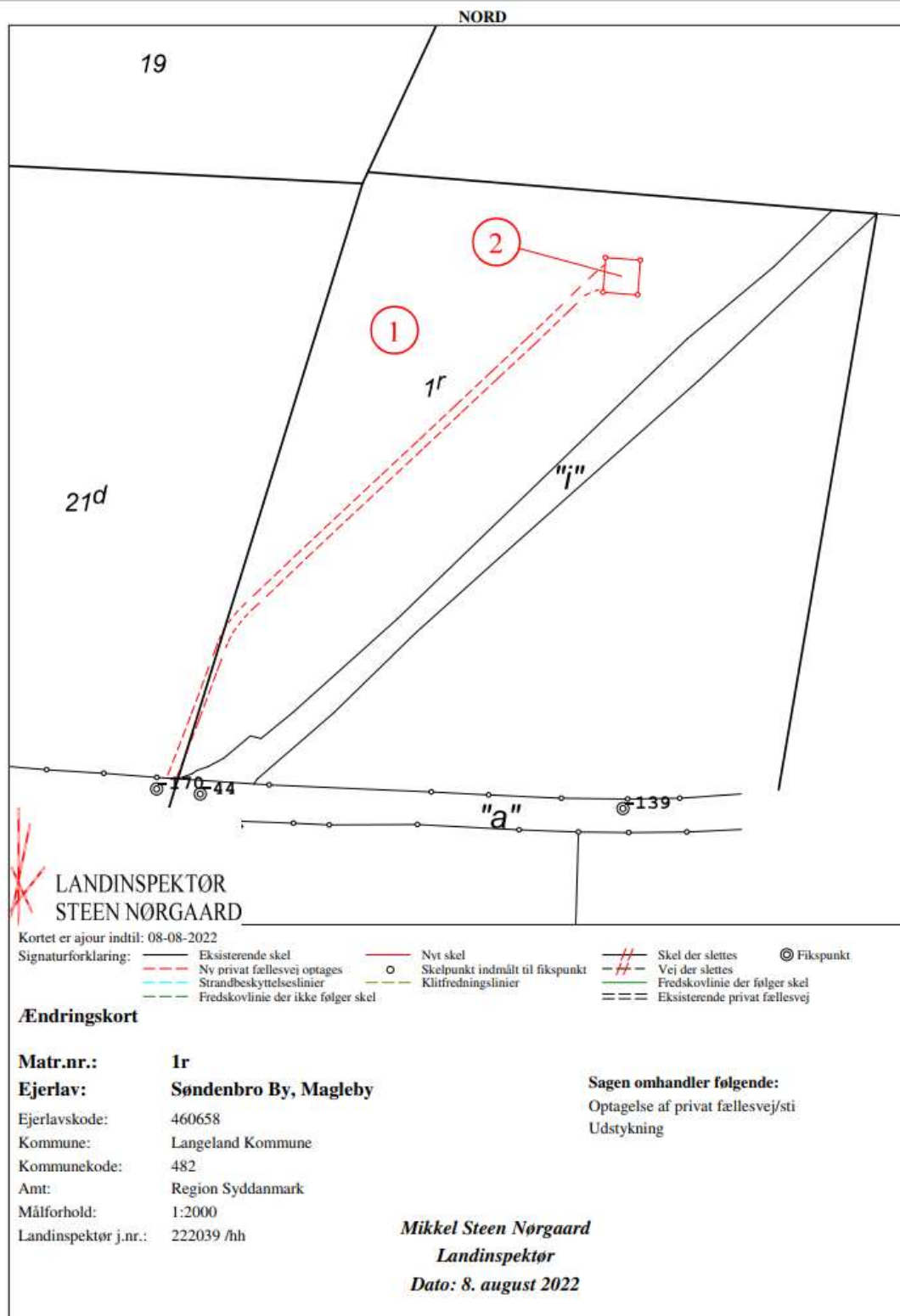
Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

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





Ændringskort – bilag 1.



7

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.





Målerblad – bilag 2

Opmålingsdistrikt		Måleblad	SmartNet DK
46	06		

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 769 af 07/06/2018 er den, som flytter, borttager, beskadiger eller ødelægger et kendetligt skelmærke eller et variet mærke for opmåling, pligtig til at betale udgifterne ved dets genanbringelse, og kan idømmes bøde, jf. § 48.

KOORDINATLISTE - system S34J

Nr	Y	X	BEMERKNING
1	35549,37	189191,96	Bygningshjørne, metal
2	35546,45	189192,46	Bygningshjørne, metal
3	35546,08	189190,55	Bygningshjørne, metal
8	35554,30	189182,82	J (SmartNet DK)
9	35555,69	189197,76	J (SmartNet DK)
10	35539,37	189184,21	J (SmartNet DK)
11	35540,76	189199,15	J (SmartNet DK)

1r
Ejerlav: Søndebro By, Magleby
Kommune: Langeland Kommune
Opmålt i: august 2022 *Mikkel Steen Nørgaard*
Målforhold: 1: 250 *Landinspektør*
Landinspektør j.nr.: 222039 /hh Dato: 8. august 2022

**LANDINSPEKTØR
STEEN NØRGAARD**





Skematisk redegørelse – bilag 3

LANDINSPEKTØR
STEEN NØRGAARD TORVET 1 . 5750 RINGE .

TLF. 62 62 25 50
FAX. 62 62 26 26

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:

Magleby Nor, Magleby (460655), Langeland Kommune, Region Syddanmark
Søndenbro By, Magleby (460658), Langeland Kommune, Region Syddanmark
Bagenkop By, Magleby (460651), Langeland Kommune, Region Syddanmark

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregningsmåde	Areal					Jordforureningskoder	
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand		Heraf klit
	460651	1e		Poul-Arne Madsen	k	67999	1242					
	460651	6e		Rathvej 1	k	55498	1482					
	460651	14as		Rath	k	42595	444					
	460655	21a		5935 Bagenkop	k	18574	570					
	460655	21d			k	41613	704					
	460655	21g		Ejendommens adresse:	k	11660	550					
	460658	1r		Dæmningen 3A	k	27670						
	460658	1t		5935 Bagenkop Landbrugsejendom	k	53517	0					
						319126	4992					
	460655	21d		Der sker følgende ændringer: 4.00 m bred privat fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for matr. nr. 1r Søndenbro By, Magleby			170					
	460658	1r		4.00 m bred privat fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for matr. nr. 1r Søndenbro By, Magleby			1021					

Side 2

Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregningsmåde	Areal					Jordforureningskoder		
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand		Heraf klit	
	460658	1r	2	udstykket	o	225	0						
	460651	1e	1	Herefter udgør: Poul-Arne Madsen Landbrugsejendom	k	67999	1242						
	460651	6e			k	55498	1482						
	460651	14as			k	42595	444						
	460655	21a			k	18574	570						
	460655	21d			k	41613	874						
	460655	21g			k	11660	550						
	460658	1r			k	27445	1021						
	460658	1t			k	53517	0						
							318901	6183					
	460658	nyt nr.			2	Poul-Arne Madsen Udstykket som en selvstændig samlet fast ejendom - med den på ejendommen værende vindmølle	o	225	0				

Den 8. august 2022

Mikkel Steen Nørgaard
Landinspektør

