



20-12-2022

J. nr. 22/144

Ref: saenma og nioski

Midlertidig landzonetilladelse til Bed and Breakfast shelters, vildmarksbade og bålhytte.

Longelsevej 16, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 2ao Sdr. Longelse by, Longelse.

Afgørelse

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

- At det ansøgte fjernes og anvendelsen ophører ved tilladelsens udløb såfremt plangrundlaget ikke er til stede.
- At gæsterne modtages af en form for reception.
- At der tilbydes et måltid mad i forbindelse med udlejningen.
- Tilladelsen bliver vedvarende hvis plangrundlaget ændres så at anvendelsen bliver tilladt.

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 **20. december 2022**.

Fristen udløber således **den 17. januar 2023, kl. 23.59**.

Ansøgning

Langeland Kommune har den 30.12.2021 modtaget en ansøgning om etablering af et Bed and Breakfast og i forbindelse hermed opførelse af 9 shelters, 3 vildmarksbade 1 bålhytte og genetablering af en naturlegeplads.





Sagens oplysninger

Projektet skal etableres på udendørsarealerne af Longelse gl. skole. Der vil være offentlig adgang til 3 af shelterne som etableres øst for skolen i forbindelse med naturlegepladsen. De resterende shelters med tilhørende vildmarksbade vil ikke være offentlig tilgængelige. De 3 shelters som er offentlige tilgængelige kan lejes for et mindre gebyr på 50 kr. per person. De 6 andre shelters med vildmarksbade skal bookes i forvejen og koster 400 kr. per døgn.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.O.2.1 - Longelsevej 10A til 16C og lokalplan 115.

Langeland Kommune har den 30. juli 2021 meddelt en midlertidig dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser jf. Planlovens § 19, stk. 1.

Derudover er ejendommen beliggende indenfor Kystnærhedszone, Større sammenhængende landskaber og Skovbyggeline.

Kommuneplanen 2021 – 2033 har følgende retningslinjer til byggeri indenfor Kystnærhedszone og større sammenhængende landskaber

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.





Afsnit 5.1.3

Byggeri og etablering af anlæg i den kystnære zone og landzonen.

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.

Afsnit 8.2.3

De større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber (jf. kortet til højre) 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 områdets særlige karaktergivende landskabselementer.

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.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5. I forbindelse med naboorienteringen er der ikke indkommet nogen svar

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 projekt ikke er i strid med de planmæssige hensyn eller de landskabelige og naturmæssige interesser kommunen skal varetage i henhold til planloven.

3





Der er i sagsbehandlingen lagt vægt på, at der er meddelt midlertidig dispensation, for området omfattet af Lokalplan 115, til at skolens areal kan anvendes til ferie- og fritidsformål.

Endvidere er der lagt vægt på at etableringen af et Bed & Breakfast i tilknytning til Longelse gl. skole vil have en positiv indvirkning på vækst og udvikling af området og Langelands turisme.

Samt at bebyggelsen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse hvor der er gode trafikale forhold og at bebyggelsen ikke påvirker det omkringliggende landskab på grund af bebyggelsens udformning og placering på skolens afgrænsede udendørsarealer.

Vurdering af Natura 2000 og bilag IV arter

Der er 3 km fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område. Det er kommunens vurdering, at etablering af Bed & Breakfast med tilhørende bebyggelse ikke vil beskadige eller påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Det vurderes ligeledes at det ansøgte ikke vil ødelægge eller beskadige plante eller dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.

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.

Sommerhusloven

Udlejning af fritliggende hytter kan kræve en tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen. Du kan finde flere oplysninger på følgende hjemmesiden: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/hoteldrift>

Venlig hilsen

Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø
Byggesagsbehandler
Teknik og Miljø

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>.





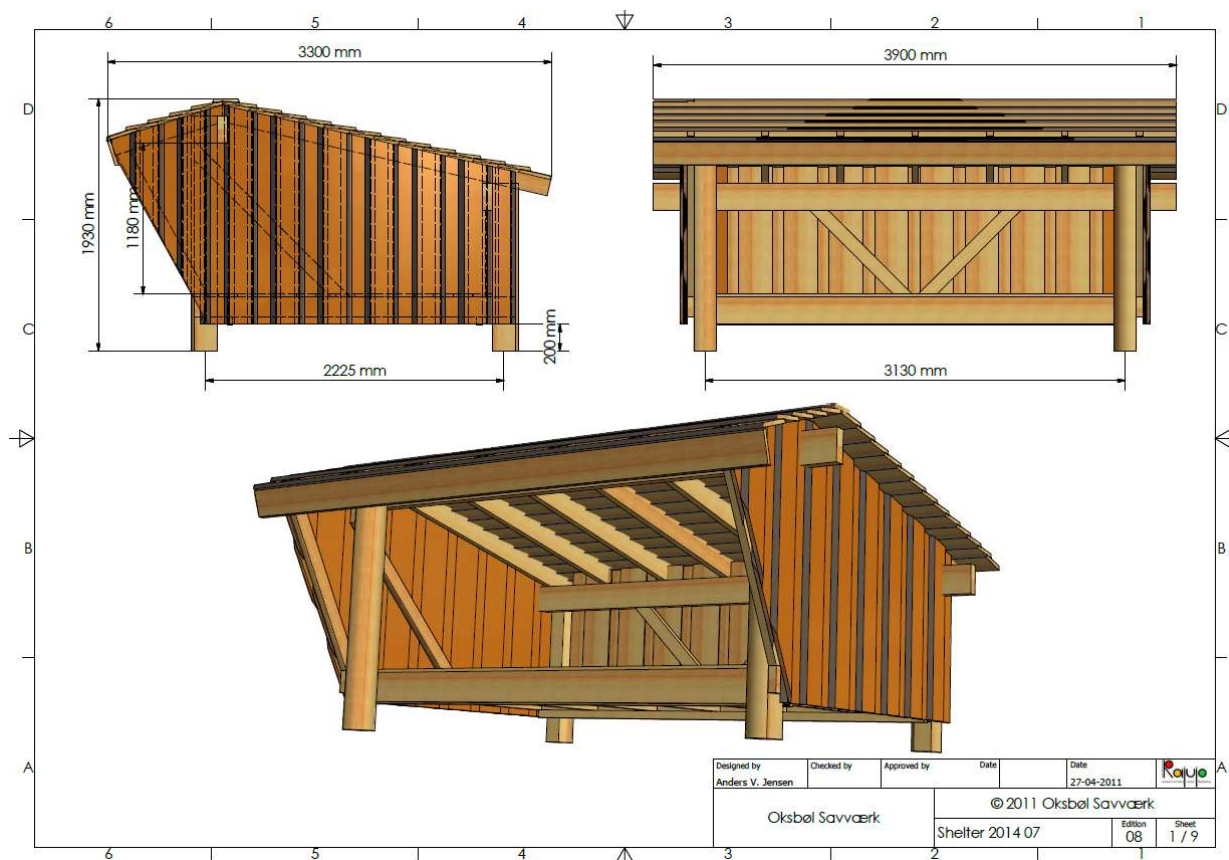
Bilag 1

Situationsplan:



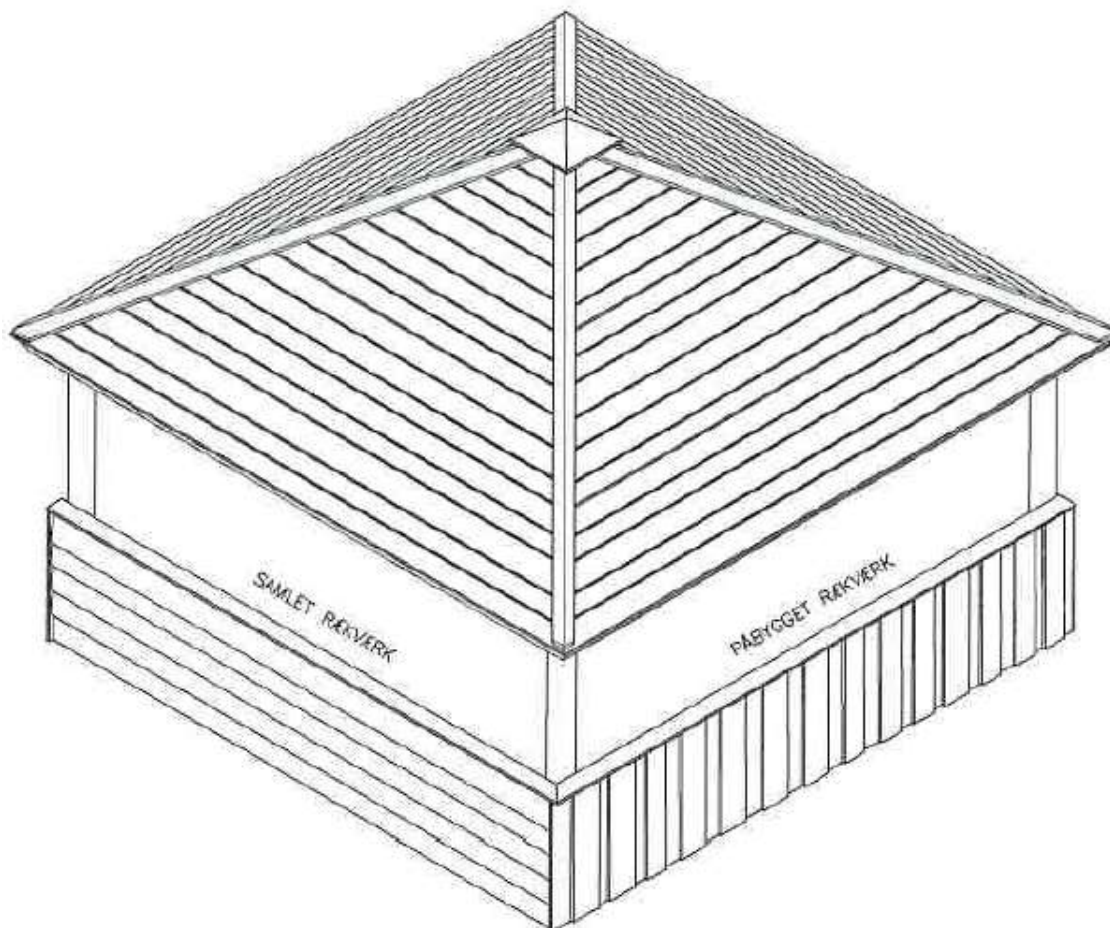


Shelter:





Bålhytte:



Fil: Byggevejledning-Bålhus-2021-5x5-2

