



Bjørn Bergholdt
Rifbjergvej 4
5900 Rudkøbing

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

11-03-2024

J. nr. 23/10400

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til nyt énfamiliehus

Rifbjergvej 4, 5900 Rudkøbing. Matrikelnummer 10c, Rifbjerg By, Simmerbølle.

Afgørelse

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

- At byggeriet gennemføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgningsmateriale
- At bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk og karakter i området og sikrer sammenhæng med herregårdens samlede bygningsanlæg.
- At eksisterende beboelsesejendom nedrives inden der meldes ibrugtagningstilladelse til nyt beboelseshus.

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 **27.03.2024**

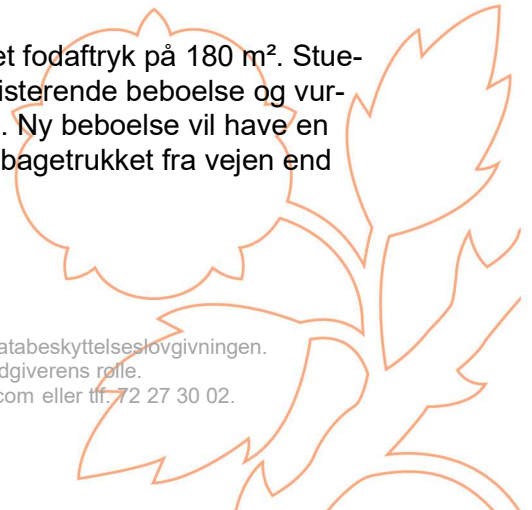
Fristen udløber således **den 24.04.2024, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 01.12.2023 modtaget en ansøgning om opførelse af nyt énfamiliehus.

Eksisterende stuehus til landbrugsejendommen udgør samlet 215 m² bolig med et fodaftryk på 137 m². Grunden er 19556 m² stor med tilhørende udhusbebyggelse på i alt 648 m². Stuehuset har været beboet indenfor de seneste år og har ikke stand som værende en ruin.

Der ønskes opført erstatningsbeboelse på i alt 360 m² bolig med et fodaftryk på 180 m². Stuehuset opføres som 2 plans bolig. Ny bolig opføres 3 meter fra eksisterende beboelse og vurderes at være i tilknytning til eksisterende bebyggelse på grunden. Ny beboelse vil have en afstand til nærmeste skel på 16,549 meter og placeres længere tilbagetrukket fra vejen end tidligere beboelse.





Ny beboelse opføres i teglsten med lys gul nuance og med tagflade af sorte tegl tagsten. Husets totalhøjde er på 7,734 meter med 25 grader taghældning.



På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen. Det betyder at den ansøgte ændring 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.

Opførelse af nyt hus til erstatning for et eksisterende kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, uanset om det eksisterende hus efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, kunne være til- og ombygget op til 250 m².

Efter praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt helårshus til erstatning for et ældre, som nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende beboelseshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. udgør en ruin.





Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4, da Langeland Kommune har vurderet, at bebyggelsen kan være af betydning for naboerne, og kan påvirke området væsentligt.

Der er ikke modtaget indsigelser vdr. bebyggelsen.

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 den nye bebyggelse opføres i tilknytning til tidligere bebyggelse på grunden. Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne

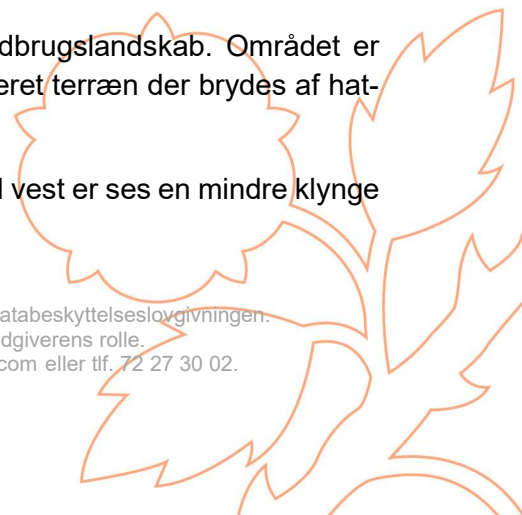
Det øvrige åbne land:

Jf. kommuneplanen 2021 – 2033, Landskab, afsnit 8.2.2 Det øvrige åbne land

Det øvrige åbne land rummer en række generelle landskabelige værdier og karaktertræk som det er væsentligt at vedligeholde. Det gøres bedst ved altid at tilpasse nye anlæg, bebyggelse mv. til landskabets eksisterende karakter.

Landskabskarakteren i området er betegnet som Tullebølle landbrugslandskab. Området er præget af hegn, småkove samt et vekslende landskab med kuperet terræn der brydes af hatbakker.

Rifbjergvej 4 er delvist omgivet af store marker og åbent land, mod vest er ses en mindre klynge af bebyggelse med landsbypræg.





Langeland Kommune vurderer, at opførelse af ny bebyggelse ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Desuden vil bebyggelsen ikke forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de særlige udsigter.

Langeland Kommune vurderer, at det ansøgte bebyggelse ikke vil forstyrre indsyn og udsyn til kystlandskabet og dermed har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser

Beskyttende sten-og jorddiger:

Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Digerne er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og digerne har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Der er på Ribbjergvej 4 registreret stendiger øst og sydligt for ejendommen. Stendigerne vurderes ikke at blive påvirket af den nye bebyggelse da diget er placeret ca. 110 meter derfra.

Særlig værdifulde landbrugsområder, SVL:

Landbrugsjord er en begrænset ressource og udpegnin af særligt værdifulde landbrugsområder skal sikre landbrugserhvervet i Langeland Kommune, at der stadig er landbrugsjord til rådighed. Særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget ud fra, at de blandt andet har en høj dyrkningsværdi. Udpegnin gen skal ske i overensstemmelse med kommunens øvrige retningslinjer for det åbne land.

Langeland Kommune vurderer, at opførelse af ny bebyggelse ikke vil påvirke de særlige værdifulde landbrugsområder. Der er på ejendommen allerede opført bebyggelse og den nye bebyggelse vil derfor fremstå som en del af den samlede bygningsmasse.

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.

Bebyggelsen vurderes at kunne rummes indenfor Langeland Kommunes landzoneadministration og indgå i områdets eksisterende karakter.

Det vurderes derfor, at den nye bebyggelse ikke vil være i strid med Langeland Kommunes plangrundlag.





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.

Rifbjergvej 4 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 Rifbjergvej 4.

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 den nye bebyggelse.

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 Langeland@friluftsraadet.dk

Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@dn.dk og langeland@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk

5

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.





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.

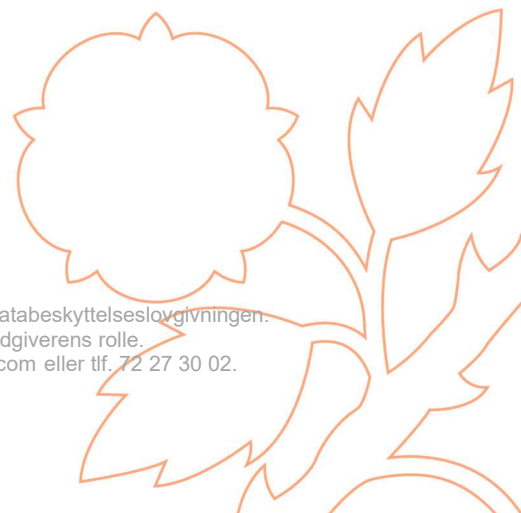
Planklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget.

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>.





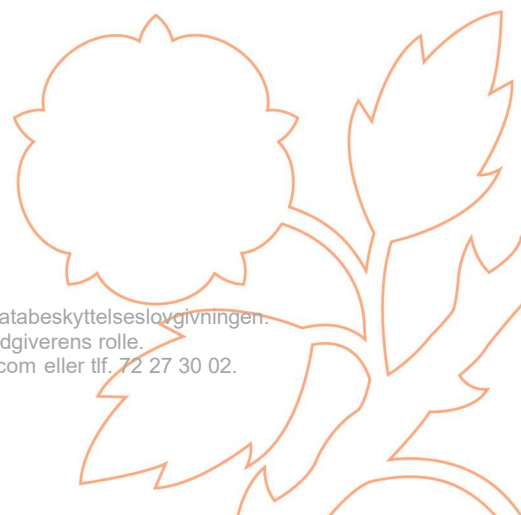
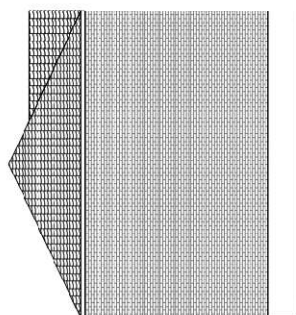
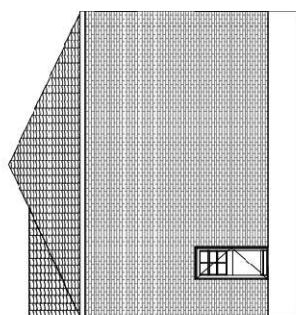
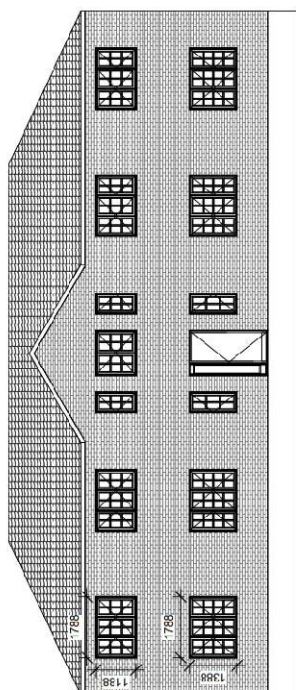
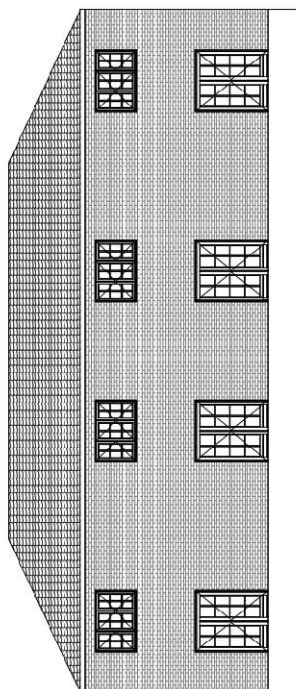
Bilag 1

Eksisterende bebyggelse:



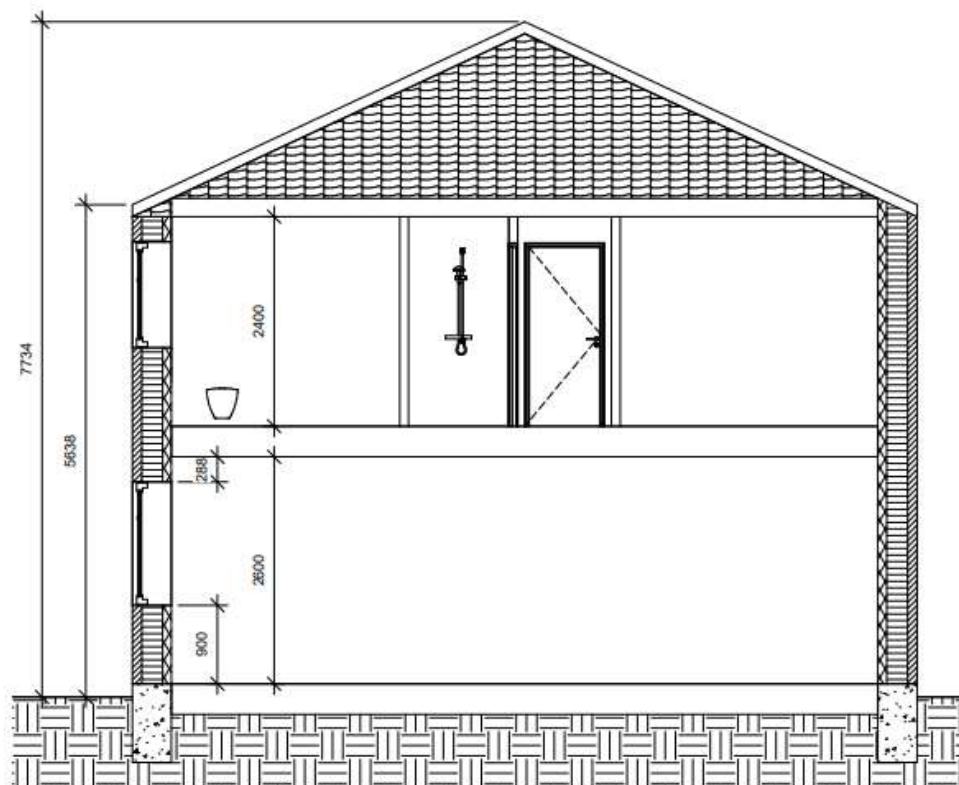
<https://skraafoto.dataforsyningen.dk> 2024







Snit:





Plan:

