



Ristinge Strandhotel A/S v. Mads Zangenberg
Hakkestræde 3
5932 Humble

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

21-07-2023

J. nr. 23/4012

Ref: saenma

Landzonetilladelse til genopførelse af Ristinge Strandhotel samt genopførelse og ændret anvendelse af udhus til sauna.

Klinten 28, 5932 Humble. Matrikelnummer 25c, Ristinge by, Humble.

Afgørelse

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

- At ingen del af bygningen er højere end 7,25 meter
- At byggeriet udføres i mørke og afdæmpede farver
- At hovedbygningens facadebeklædning udføres i mørk træbeklædning
- At der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer
- At eksisterende beplantning vedligeholdes og holdes tæt således at det ansøgte projekt ikke er synlig fra Ristinge klint
- At der vælges hjemmehørende arter ved etablering af bede og beplantning
- At befæstede arealer holdes på et minimum
- At parkering foregår på egen eller lejet grund.

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 **21. juli 2023**.

Fristen udløber således **den 18. august 2023, kl. 23.59**.

Ansøgning

Langeland Kommune har den 29. maj 2023 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til genopførelse af Ristinge Strandhotel på 722 m² + 118 m² kælder. Derudover er der også ansøgt om genopførelse af et udhus på 18 m² til opbevaring og affaldssortering og genopførelse og ændret anvendelse af et udhus til sauna/vildmarksbad på 30m².





Det nye projekt er dimensioneret, så det kan rumme 24 gæster på hotellets 12 værelser og 34 gæster i restaurationen. Hotellet vil som udgangspunkt være åbent hele året.

Restauranten vil udover hotellets gæster have plads til 10 ekstra besøgende. På restaurantens 3 altaner vil blive opsat borde til udendørsservering. Tagterrassen kan også anvendes til udendørsservering. Restauranten forventes at have åbent fra 18-22, samt til frokost i højsæsonen.

Det samlede bebyggede areal på ejendommen vil således være i alt 888 m² heraf 118 m² kælder.



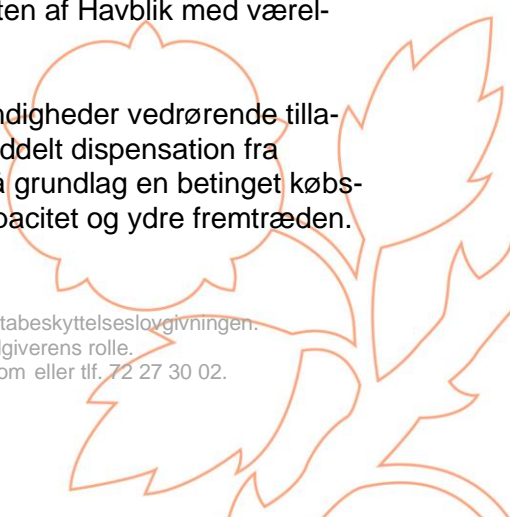
Sagens oplysninger

Restaurant Havblik blev opført i 1921, og blev i 1961 udvidet til sommerpensionat. Pensionatet bestod af 11 værelser, restaurant og en tilhørende privatbolig. Driften af Havblik med værelsesudlejning ophørte i 2003/2004.

Siden 2007 har daværende ejer været i dialog med forskellige myndigheder vedrørende tilladelse til genopførsel af hotellet. Der er af flere omgange blevet meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen senest i 2023, hvor ansøger, der søger på grundlag en betinget købsaftale, har ønsket at tilrette projektet både i forhold til størrelse, kapacitet og ydre fremtræden.

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.





Bygningerne på ejendommen er på grund af manglende vedligehold igennem de seneste år i dårlig stand. Mange vinduer er erstattet med træplader og der er huller i taget. Tagkonstruktionen er dog stadig intakt og de primære bygningsdele er stort set bevaret.

Der er registreret følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 120 m² + 14 m² erhvervsareal. Opført i 1954
- Bygning 2 – Hotel på 336 m². Opført i 1921, til- og ombygget i 1961
- Bygning 3 – Hotel på 301 m². Opført i 1961.
- Bygning 4 – Hotel på 67 m². Opført i 1969.
- Bygning 5 – Garage på 37 m². Opførselsår ukendt.
- Bygning 6 – Udhus på 30 m² Opførselsår ukendt.

Det samlede bebyggede areal på ejendommen udgør således i alt 905 m². Derudover forefindes der to uregistrerede bygninger på ejendommen på 59 m².

Området er omfattet af kystnærhedszonen, skovbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplan 2021 - 2033 for Langeland Kommune er udpeget som Økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort (særlige naturbeskyttelsesinteresser), geologiske beskyttelsesområder, værdifulde landskaber, større sammenhængende landskaber og særlige udsigter.

Jf. retningslinjerne i Kommuneplan 2021 – 2033

7.1 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Inden for områder udpeget som økologisk forbindelse skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres. Her må ændringer i arealanvendelsen og etablering af nye større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.

7.1.3 Grønt Danmarkskort (særlige naturbeskyttelsesinteresser)

For områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser gælder det, at der kun må ske forandringer, som forbedrer naturtilstanden og styrker biodiversiteten. Indgreb som forbedrer offentlighedens muligheder for at opleve naturen og landskabet kan dog finde sted, såfremt det ikke påvirker naturtilstanden, dyre- og plantelivet væsentligt negativt.

7.1.4 Grønt Danmarkskort (særlige naturbeskyttelsesinteresser)





Der må ikke udføres anlægsarbejder eller placeres byggeri på en måde, der forringer de naturmæssige værdier, som ligger til grund for udpegningen af de særlige beskyttelsesområder. Anlæg, som er nødvendige i forbindelse med naturpleje, kan dog etableres under hensyntagen til områdets kvalitet.

8.1.1 Geologiske beskyttelsesområder

I de geologiske beskyttelsesområder må karakteristiske og oplevelsesrige landskaber og geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, tekniske anlæg, gravning, skovtilplantninger, terrænændringer eller kystsikring.

8.2.1 Værdifulde landskaber

I de værdifulde landskaber skal landskabets karakter beskyttes. Der kan alene ske etablering, udvidelse eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg, som påvirker landskabet i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder ikke tilsidesættes.

Hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør, at der tillades etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri eller tekniske anlæg eller der sker ændret arealanvendelse, som forringer landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder, skal der i tilladelsen stilles krav om erstatningsområder eller særlige tiltag, der sikrer, at de landskabelige værdier samlet set fastholdes eller forbedres.

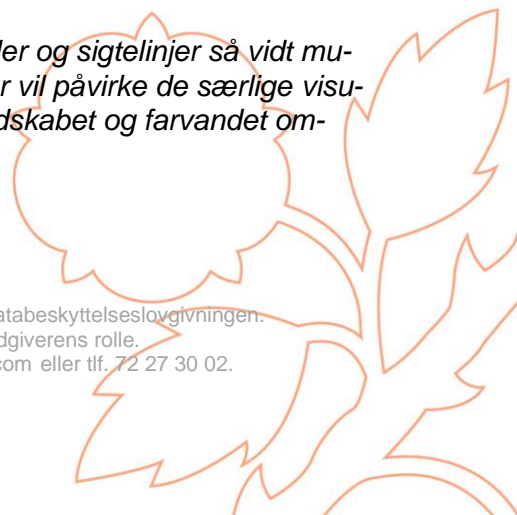
8.2.3 De større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber 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.

8.2.4 Særlige udsigter

I områder med særlige udsigter skal de mest værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer så vidt muligt friholdes for arealanvendelse, tekniske anlæg eller byggeri, der vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og visuelle sammenhænge mellem landskabet og farvandet omkring Langeland og på langs af kystlandskabet.





Andre tilladelser

Kystdirektoratet har den 2. marts 2023 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte projekt.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4 og partshøring jævnfør forvaltningsloven § 19. Der er i forbindelse med naboorienteringen og partshøringen ikke modtaget nogen hørings svar til sagen.

Lokalplanpligt

Planlovens § 13, stk. 2, fastsætter, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovforarbejderne og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

- Det ansøgte placeres samme sted som den hidtidige bebyggelse på ejendommen
- Det ansøgte skal opføres med nogenlunde samme udformning og med en mindre størrelse end det eksisterende byggeri på ejendommen
- Bygningerne skal fortsat anvendes som hotel med restaurant med nogenlunde samme kapacitet som det tidligere hotel.

Det vurderes derfor, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, som medfører lokalplanpligt.

Bygningernes stand

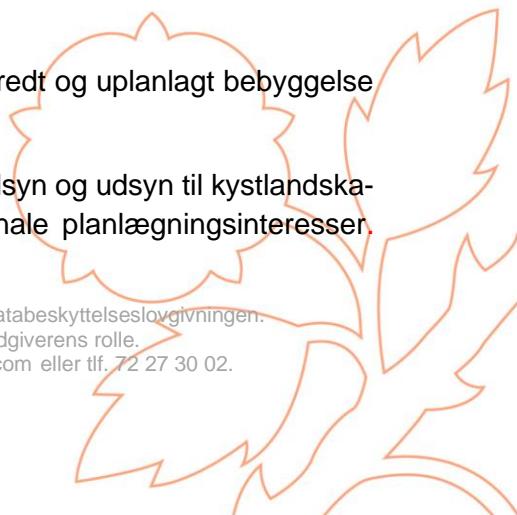
Det vurderes at ejendommen fortsat repræsenterer en værdi og at der dermed ikke er tale om en ruin. Bygningens tagkonstruktion er nogenlunde intakt og de primære bygningsdele er i sådan tilstand, at bygningen vil kunne istandsættes/renoveres.

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 ikke vil forstyrre indsyn og udsyn til kystlandskabet og dermed har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser.





Langeland Kommune har lagt vægt på, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig ændret visuel og oplevelsesmæssig påvirkning af kystlandskabet. Det ansøgte opføres med et mindre fodaftryk og med nogenlunde samme udformning som det eksisterende byggeri på ejendommen. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at byggeriet skal udføres i afdæmpet materiale og farver.

Langeland Kommune vurderede, at det ansøgte ikke vil hindre det frie udsyn til skoven og skovbrynet eller forringe værdifulde levesteder for planter og dyreliv. Langeland Kommune har lagt vægt på, at der er tale om en genopførsel med samme placering og med nogenlunde samme udformning og med en mindre størrelse end det eksisterende byggeri på ejendommen.

Langeland Kommune vurderer at natursammenhænge i området bevares. Langeland Kommune har lagt vægt på, at der er tale om en genopførsel, som ikke vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at de befæstede arealer holdes på et minimum og at der vælges hjemmehørende arter ved etablering af bede og beplantning.

Langeland Kommune vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke naturtilstanden, dyre- og plantelivet væsentligt. Langeland Kommune har lagt vægt på at der ikke vil ske en væsentlig ændring af anvendelsen af ejendommen i forhold til tidligere, hvor der blev drevet hotel og restauration. Derudover har Langeland Kommune lagt vægt på, at det ansøgte vil forbedre offentlighedens muligheder for at opleve naturen og landskabet i området.

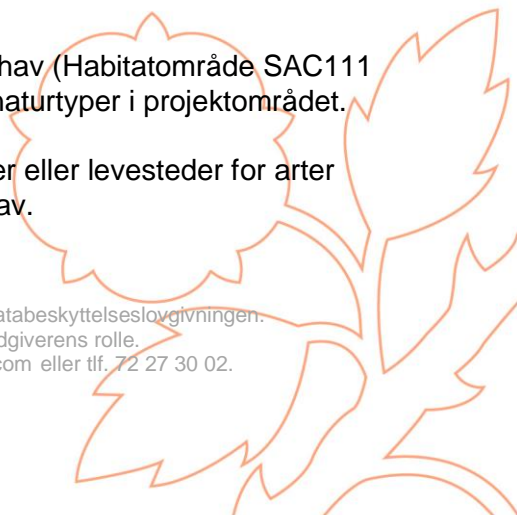
Langeland Kommune vurderer at det ansøgte ikke vil sløre eller ødelægge oplevelsen af Ristinge Klint. Langeland Kommune har lagt vægt på, at ejendommen er placeret 580 meter fra klinten og erstatter et eksisterende byggeri. Langeland Kommune har derudover lagt vægt på, at byggeriet skal udføres i afdæmpet materiale og farver.

Langeland Kommune vurderer at landskabskarakteren af Ristinge Halvø ikke tilsidesættes og at det ansøgte er tilpasset landskabet i forhold til skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Langeland Kommune vurderer yderligere, at det ansøgte ikke vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og visuelle sammenhænge ved Ristinge Klint, hvorfra der er udsigt over kystlandskabet mod sydøst. Langeland kommune har lagt vægt på, at der er tale om et byggeri med en størrelse, udformning og placering, der ikke medfører en væsentlig ændret visuel og oplevelsesmæssig påvirkning af landskabet. Langeland Kommune har yderligere lagt vægt på at byggeriet opføres i naturlige materialer og i afdæmpet farver.

Natura 2000

Projektområdet er beliggende i Natura 2000 område Sydfynske Øhav (Habitatområde SAC111 og Fuglebeskyttelsesområde SPA72). Der er ikke kortlagt habitatnaturtyper i projektområdet. Området syd for vejen er kortlagt som 2130 Grå/grønklit.

Det er kommunens vurdering at projektet ikke vil påvirke naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området Sydfynske Øhav.





Bilag IV arter

Det er kommunens samlede vurdering at Markfirben og andre arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter) eller deres yngle- eller rastesteder ikke påvirkes væsentlig som følge af projektet.

Projektområdet er adskilt fra beskyttet overdrev (Grå/grønklit) på sydsiden.

Ifølge arter.dk og udbredelseskort fra Bilag IV Håndbogen findes der indenfor et 10x10km kvadrat følgende arter:

- Markfirben
- Stor Vandsalamander
- Spidssnudet frø
- Springfrø

Af de nævnte arter vurderer vi, at det kun er levesteder for Markfirben, der kunne tænkes at blive påvirket af projektet.

Markfirben

Der er registreret Markfirben på Ristinge Klint ca. 700 m fra projektområdet, se figur 1. Syd for projektområdet er der registreret beskyttet overdrev. Der er egnede levesteder for Markfirben indenfor det beskyttede areal. Det kan heller ikke udelukkes at Markfirben benytter solbeskinnede og tørre arealer med sten og grus indenfor projektområdet. Kommunen har ikke kendskab til konkrete forekomster af Markfirben eller andre arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter) indenfor projektområdet. Det er kommunens vurdering at de bedst egnede levesteder for Markfirben i området er Ristinge klint og det beskyttede overdrev syd for projektområdet. Det er derfor kommunens vurdering, at den økologiske funktionalitet for Markfirben i området ikke skades som følge af projektet. I projektejers beskrivelse af projektet angives tillige at der skabes plads til den naturlige vegetation i projektområdet. Arealerne omkring hotellet vil således, ifølge projektbeskrivelsen fremstå som en del af de omkringliggende naturtyper med strandoverdrev og grå/grøn klit. Det anbefales at udlægge stenbunker (så markfirben kan solbade) og bevare arealer med vegetationsløs/bar og løs, sandet jord. Af hensyn til Markfirben vil det være gavnligt at stedet har stor variation (bar jord, sten, vegetation i forskellig højde) og forskellige naturligt forekommende planter. Det giver mulighed for mange insekter som Markfirben kan leve af, for at solbade og for at kunne søge tilflugt for fjender. Variation i landskabet gør det tillige muligt for dyret hurtigt at skifte mellem varme og kølige steder og dermed regulere sin kropstemperatur.

Yderligere tilladelse

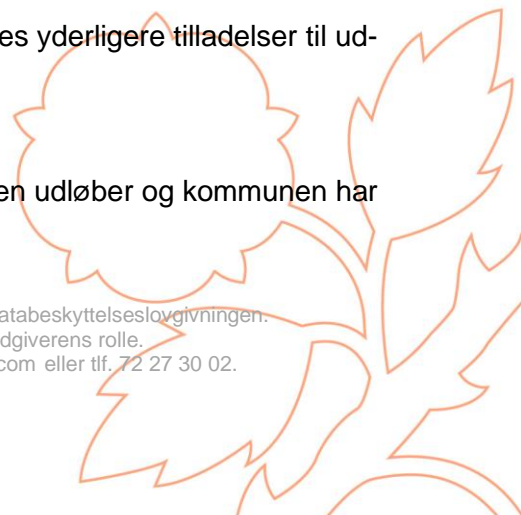
Langeland Kommune gør opmærksom på, at der ikke kan forventes yderligere tilladelser til udvidelse af hotellet.

Byggetilladelse

Vær opmærksom på, at tilladelsen ikke må benyttes før klagefristen udløber og kommunen har meddelt byggetilladelse.

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.





I denne tilladelse er der ikke taget hensyn til om byggeriet lever op til kravene i byggeloven.

Venlig hilsen

Sandra Enøe Mashoff-Køgelbø
Byggesagsbehandler
Teknik og Miljø

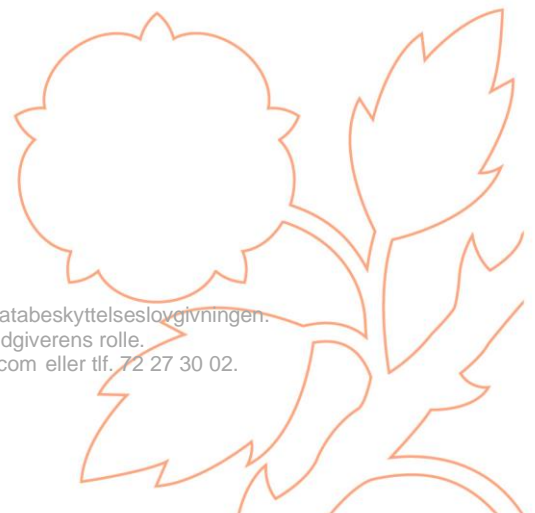
Kopi af denne landzonetilladelse sendes til:

Friluftsrådet sydfyn@friluftsradet.dk

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

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk

Naturstyrelsen.





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>.

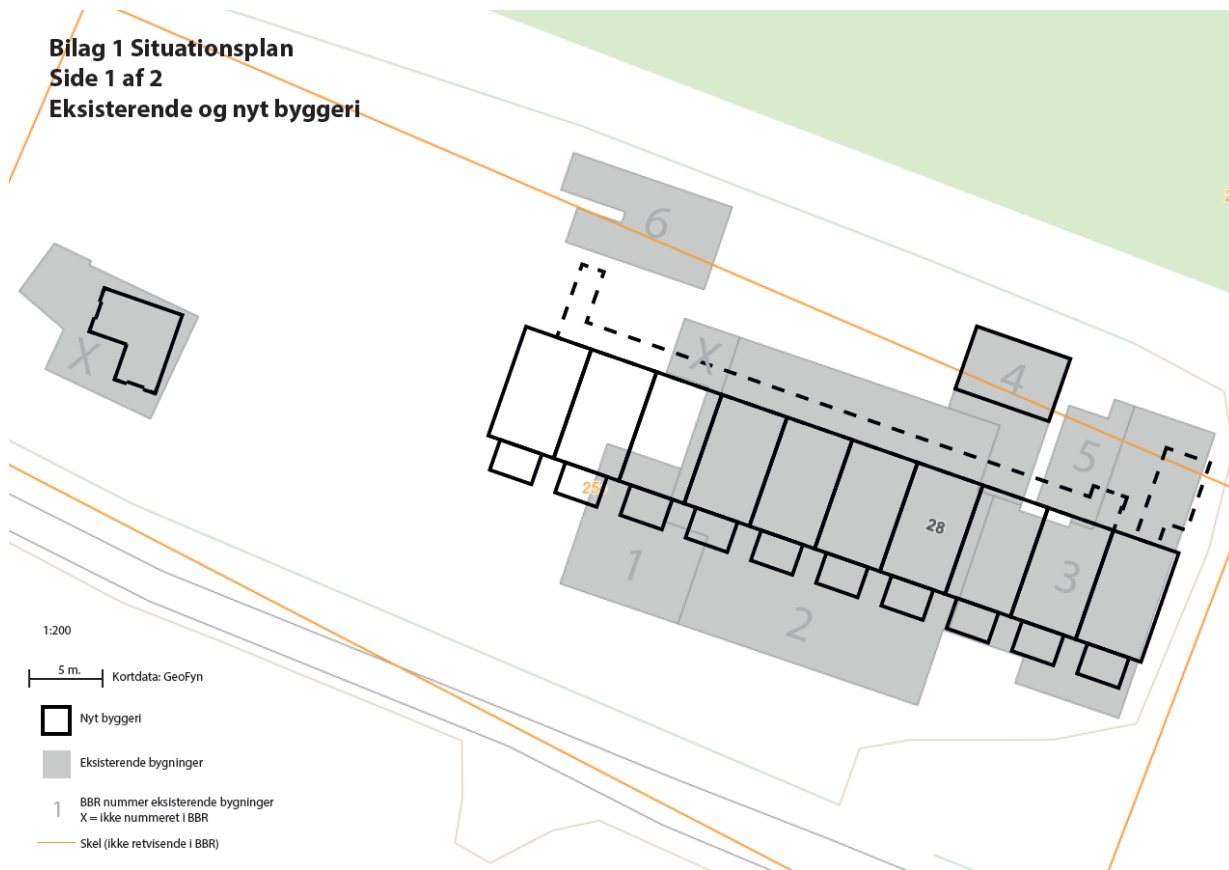




Bilag 1

Situationsplan:

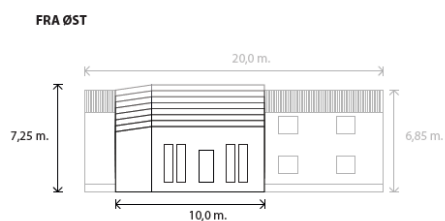
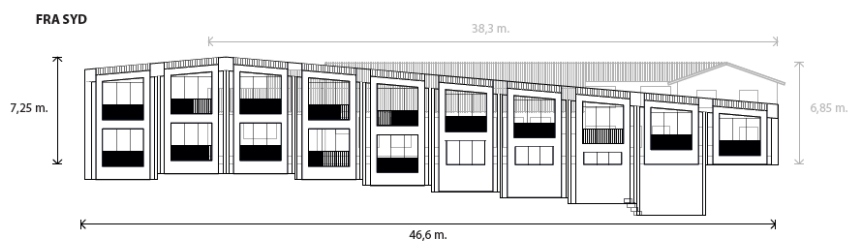
Bilag 1 Situationsplan
Side 1 af 2
Eksisterende og nyt byggeri





Facader:

Bilag 2 Facadetegning Side 1 af 1 Eksisterende og nyt byggeri



1:200



 Nyt byggeri

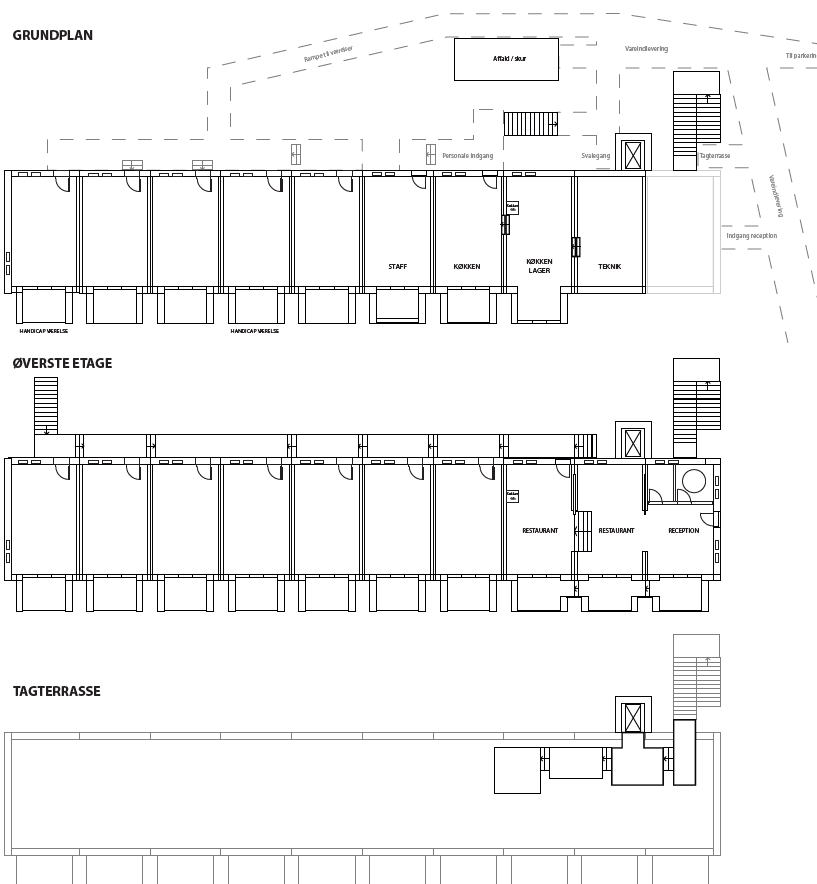
 Eksisterende bygninger





Plan:

**Bilag 3 Plantegning
Side 1 af 1
Nyt byggeri**





Visualisering:

