



Lene Pihl Clausen og Knud Clausen
Rifbjerg Strand 3
5900 Rudkøbing

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

28-06-2022

J. nr. 22/1802

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til genopførelse af énfamiliehus

Rifbjerg Strand 8, 5900 Rudkøbing, matrikelnummer 14c, Rifbjerg By, Simmerbølle

Afgørelse

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

- At bebyggelsen opføres i diskrete farver og er tilpasset omgivelserne
- At byggeriet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet af den 15-02-2022
- At den eksisterende beboelse nedrives inden nyt helårshus opføres

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 **28.06.2022**

Fristen udløber således **den 26.07.2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 15.02.2022 modtaget en ansøgning om genopførelse af nyt helårshus på 145 m² på adressen Rifbjerg Strand 8, 5900 Rudkøbing.

Det eksisterende helårshus nedrives og nyt helårshus opføres med samme placering og orientering på grunden. Bebyggelsen opføres med facader af mursten og tagflade af teglsten.

Bygningen indrettes med køkken/alrum, stue og 4 værelser samt to badeværelser og bryggers.





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Landskabskarakteren i området er betegnet som Tullebølles landbrugslandskab som kendetegnes ved en mængde små skove og tætte hegn. Landskabet opleves lukket og afgrænset mellem hatbakkerne og levende hegn.

Sagens oplysninger

Arealet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen. Matriklens nordøstlige del er omfattet af strandbeskyttelses linje og må ikke bebygges. Den nye bebyggelse opføres udenfor strandbeskyttelse.

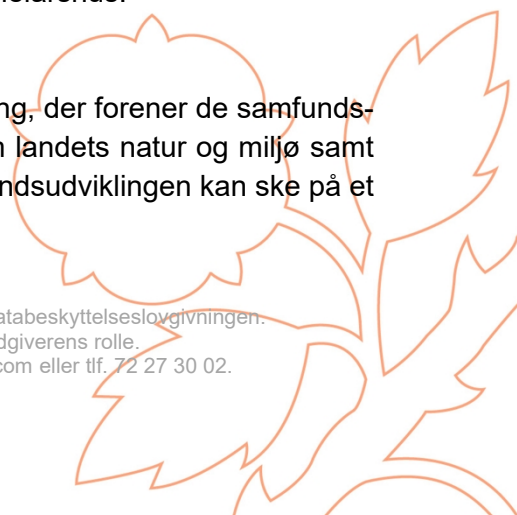
I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Nabohensyn

Der er ikke foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet, at bebyggelsen ikke er af betydning for naboerne, idet bebyggelsen placeres 3 meter fra skel og genopføres i samme omfang som eksisterende helårshus.

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 genopførelsen ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Desuden er det vurderet, at genopførelsen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen herunder de værdifulde udsigter i området og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Værdifulde udsigter:

Landskabet omkring Ribbjerg Strand 8 indeholder en række værdifulde udsigter, der har stor betydning for oplevelsen af landskabet. Nærheden til havet giver alle Langelands kyster særlige udsigter og visuelle oplevelsesmuligheder. Disse særlige udsigter skal friholdes så udsigtskiler og sigtelinjer bevares.

Genopførelse af helårshus vurderes ikke at påvirke disse værdifulde udsigter, da der ikke ændres væsentligt på bebyggelsens ydre udtryk.

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

Langeland Kommune vurderer ikke at det nye helårshus vil påvirke landskabets eksisterende karakter da husets udtryk vurderes passende og indgår harmonisk i områdets nuværende karakter.

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. Ribbjerg Strand 8 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.

Anvendelsesændringen vurderes derfor ikke at påvirke området





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

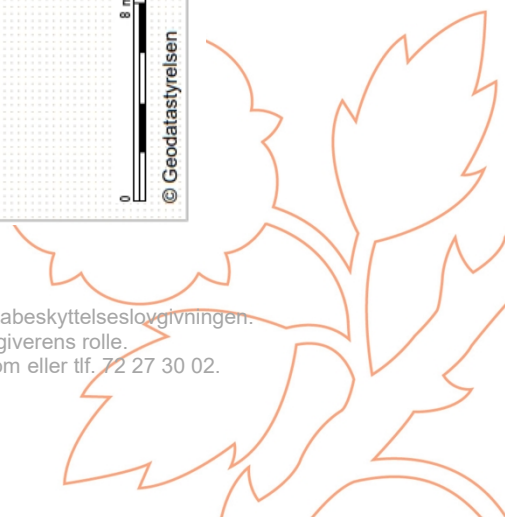
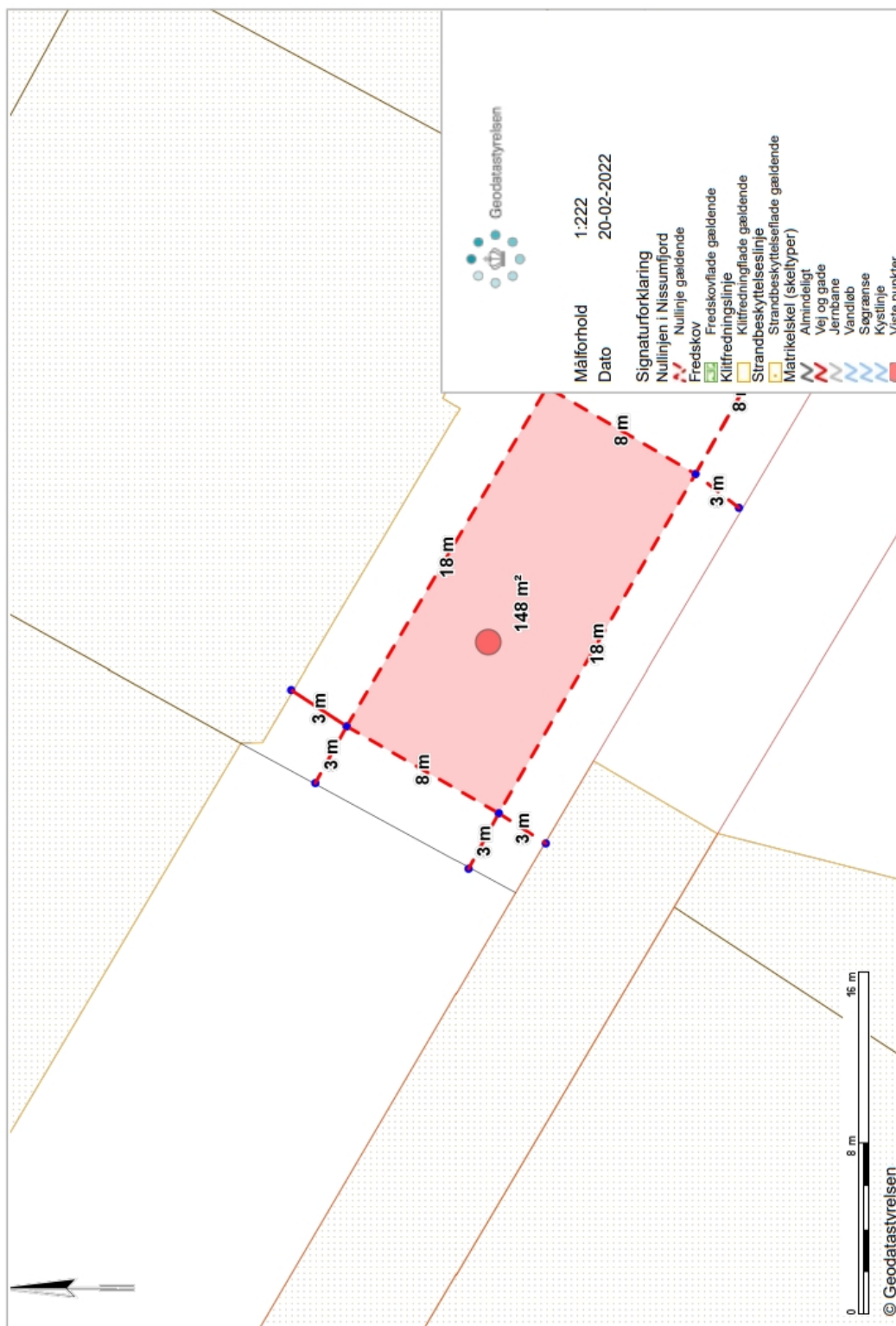
Danmarks Naturfredningsforening dnlangeland-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening natur@dof.dk





Situationsplan:





Plantegning:

