

Forslag til delvis ophævelse af

Lokalplan 2.02

Sommerhusområde ved Hesselbjerg

FORSLAG

Fremlagt i høring
fra 8. januar 2025
til 5. marts 2025



LANGELAND
KOMMUNE

| | |
|---------------------------------------|----|
| Redegørelse | 4 |
| Historik og baggrund for ophævelsen | 4 |
| Den gældende planlægning | 5 |
| Fremtidige planforhold | 6 |
| Lokalplanens område | 6 |
| Ophævelsens konsekvenser | 6 |
| Midlertidige retsvirkninger | 7 |
| Miljøvurdering | 7 |
| Offentliggørelse | 8 |
| Dine muligheder | 8 |
| Vedtagelse | 9 |
| Kortbilag 1: | |
| Lokalplanens afgræsning med ophævelse | 10 |
| Kortbilag 2: | |
| Matrikelkort med afgræsning | 11 |

Når et område lokalplanlægges, fastlægges der i lokalplanen bestemmelser om formål og anvendelse af området. Hvis der ønskes en ændring af et områdes anvendelse, skal der som hovedregel udarbejdes en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for, jf. planlovens § 33, at ophæve dele af eller hele lokalplanen.

Hvis planen kun ønskes ophævet for en del af det areal, som lokalplanen omfatter, kan der ske delvis ophævelse af lokalplanen for dette areal, således, at planen oprettholdes for de øvrige arealer i lokalplanområdet, jf. Vejledning om "Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter uden tilvejebringelse af ny lokalplan" (Naturstyrelsen 2014).

Herefter gælder alene kommuneplanens rammebestemmelser for området. Byggemulighederne reguleres af bygningsreglementet. Ophævelse af en lokalplan følger samme vedtagelses- og offentlighedsprocedure, som vedtagelse af en ny lokalplan. Herefter skal den ophævede plan eller del af planen aflyses fra Plandata.dk.

HISTORIK OG BAGGRUND FOR OPHÆVELSEN

I 1968 blev et område ved Piledybet i Ristinge inddraget til sommerhusområde i en bygningsvedtægt. I 1977 udarbejdes lokalplan 2.02 i overensstemmelse med den tidligere bygningsvedtægt.

I 1980 rettede grundejer henvendelse til daværende Sydlangeland Kommune med ønske om at udtage en del af området.

Der sket en politisk proces hvor kommuneplanrammen blev reduceret. Dog blev den procedure, der skulle føre til ophævelse af lokalplanen for samme område ikke gennemført korrekt og arealet fremgår fortsat af lokalplan 2.02.

I 2021 tager Langeland Kommune kontakt til de nuværende lodsejere, der ønsker, at kommuneplanen bringes i overensstemmelse med lokalplanen, således at området kan udstykkes til sommerhusgrunde i henhold til lokalplan 2.02.



Eksisterende lokalplan 2.02

Efterfølgende blev der i 2023 vedtaget et kommuneplantillæg (tillæg 6 til kommuneplan 2021), der havde til formål at gøre det muligt at udnytte hele arealet inden lokalplan 2.02 til sommerhusbebyggelse. Efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 6 blev det påklaget til Planklagenævnet.

Planklagenævnet træffer afgørelse i sagen i 2023. Med afgørelsen ophæver Planklagenævnet kommuneplantillæg 6 bl.a. med den begrundelse, at der i 1980 er sket en tilbageførsel af arealerne fra sommerhusområde til landzone og at det nye kommuneplantillæg 6 således udlægger rammer til nye sommerhuse, hvilket ikke er muligt.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at selv om det må anses for det mest hensigtsmæssige at ophæve en eventuel lokalplan samtidig med en afgørelse om tilbageførsel af arealer til landzone, ses det ikke at være en betingelse for, at kommunens afgørelse om tilbageførsel kan anses for gyldig eller i øvrigt gældende.

Således skal der nu ske en procedure, der delvis ophæver lokalplan 2.02.

DEN GÆLDENDE PLANLÆGNING

Arealet omhandlende matriklerne: nordlig del af 14a, 12e, del af 11f, del af 14c og del af 8h Hesselbjerg by, Humble Sogn, har ikke siden tilbageførslen i 1980'erne været omfattet af en kommuneplanramme.

Eksisterende lokalplan 2.02 er gældende for hele arealet.

BESTEMMELSE

§ 1

Lokalplan 2.02 ophæves delvis med nærværende plan for matriklerne: nordlig del af 14a, 12e, del af 11f, del af 14c og del af 8h, Hesselbjerg by, Humble Sogn
For det aflyste areal gælder herefter, at området fremover skal administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

FREMTIDIGE PLANFORHOLD

For resten af området sker der ikke ændringer i lokalplan 2.02. **Lokalplan vil således fortsat være gældende for det resterende område.**

Da området allerede er bragt tilbage til landzone, sker der ingen tilbageførsel af areal til landzone i forlængelse af beslutningen om delvis ophævelse af lokalplan 2.02.

Der henvises til kortbilag på side 10 og 11.

OPHÆVELSENS KONSEKVENSER

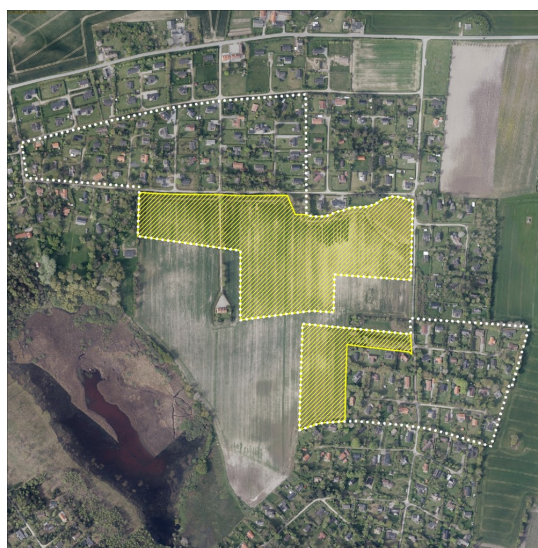
Områdets fremtidige udnyttelse vil herefter ske efter planlovens bestemmelser for byggeri og anlæg i landzone.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslag om en ophævelse af en lokalplan er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

MILJØVURDERING

I henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at delvis ophævelse af lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet ophævelsen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf.



Lokalplanområdet er vist med hvid priksignatur. Lokalplanen ophæves for de områder, der er markeret med gul skravering.

lovens § 8, stk. 2. Begrundelsen for afgørelsen er, at det ikke medfører nye anlæg og byggerier.

Klager over retlige spørgsmål i forbindelse med afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder link til via siden naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Langeland Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Langeland Kommune, Teknik og Miljø, Fredensvej 1, 5900 Rudkøbing eller Teknik.miljoe@langelandkommune.dk herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klage skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse.

OFFENTLIGGØRELSE

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget skal kommunen give direkte skriftlig underretning til ejere, lejere og brugere af ejendommene inden for lokalplanområdet. Kommunen skal fastsætte en frist på mindst 8 uger for at komme med indsigelser til forslaget om delvis ophævelse af lokalplanen. Der skal tillige ske skriftlig orientering til ejere, lejere og brugere uden for lokalplanområdet, hvis kommunen vurderer, at forslaget om ophævelse af lokalplanen vil have væsentlig betydning for dem. Tilsvarende skal der gives underretning til påtaleberettigede efter servitutter, som kommunen skønner, vil blive berørt af forslaget.

HØRING—DINE MULIGHEDER

Hvis du mener, at lokalplanen ikke skal ophæves delvis, eller du i øvrigt har kommentarer til ophævelse af lokalplanen, bedes du indsende dit høringssvar via Teknik.miljoe@langelandkommune.dk inden den...xxx

Du skal være opmærksom på, at alle indsendte høringssvar/bemærkninger er omfattet af offentlighedslovens regler. Det betyder bl.a., at enhver som udgangspunkt har ret til aktindsigt i alt det du skriver. Derudover vil alle høringssvar inkl. bilag blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som du har oplyst i dit høringssvar, vil blive offentlig tilgængelig. Vi skal derfor opfordre til, at du tænker over hvilke personlige oplysninger du skriver i høringssvaret og at du, såfremt du er omfattet af adressebeskyttelse, gør os opmærksomme på dette.

VEDTAGELSE

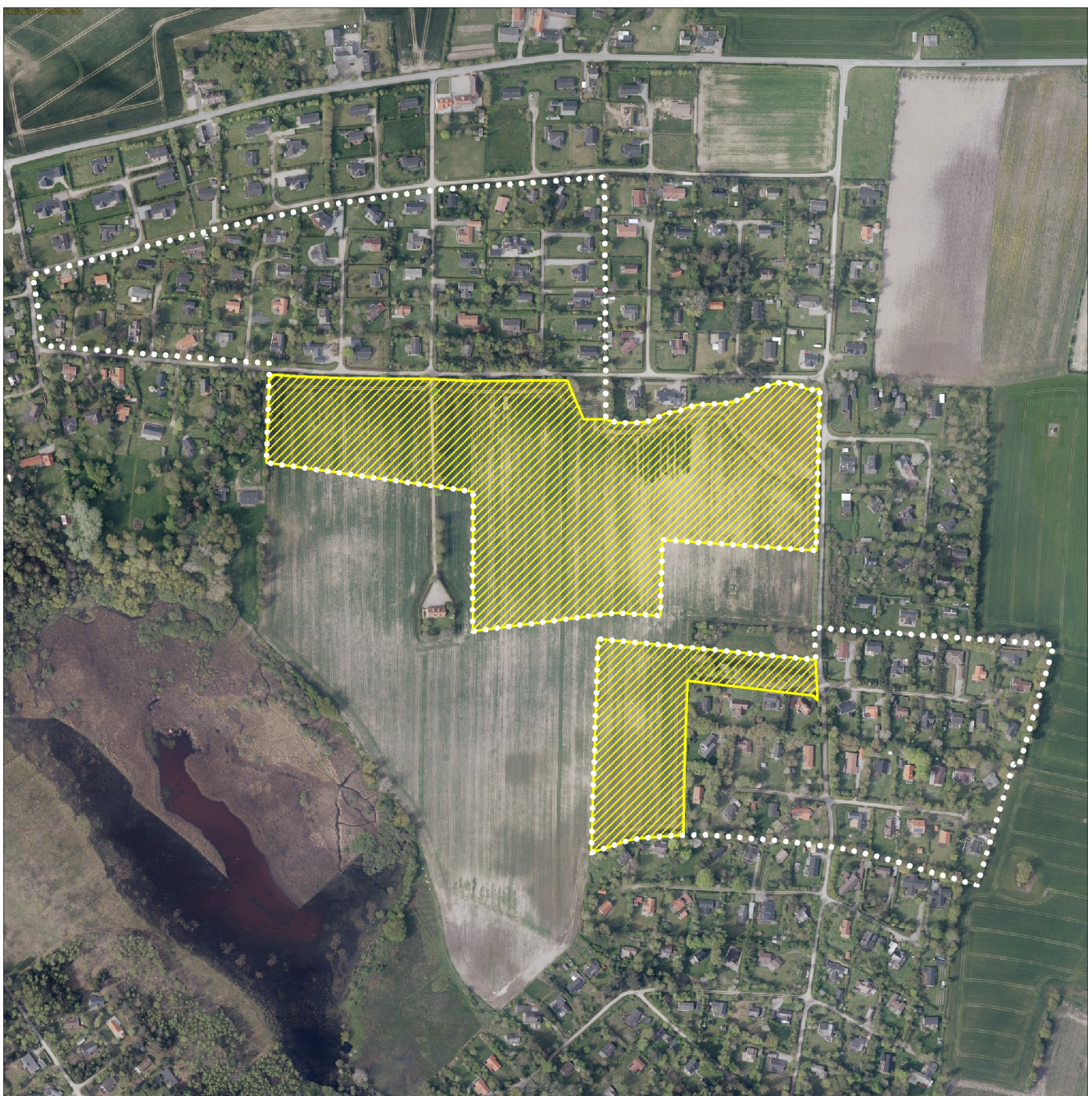
Forslag til delvis ophævelse af lokalplan 2.02 er på mødet den 16. december 2024 af Langeland Kommunes kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse.



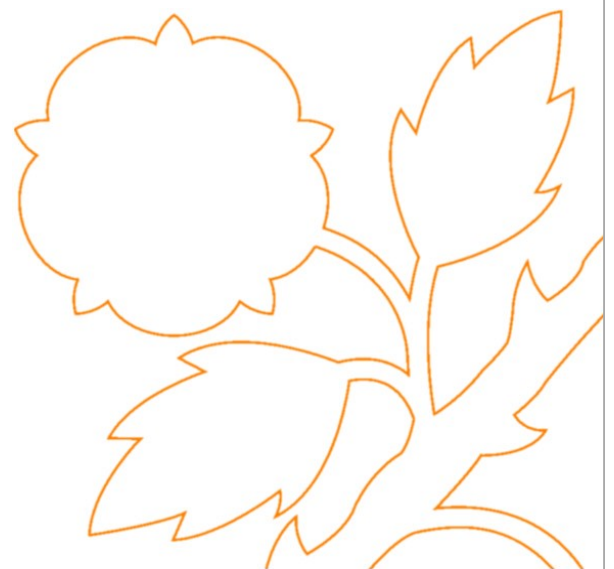
Tonni Hansen
Borgmester

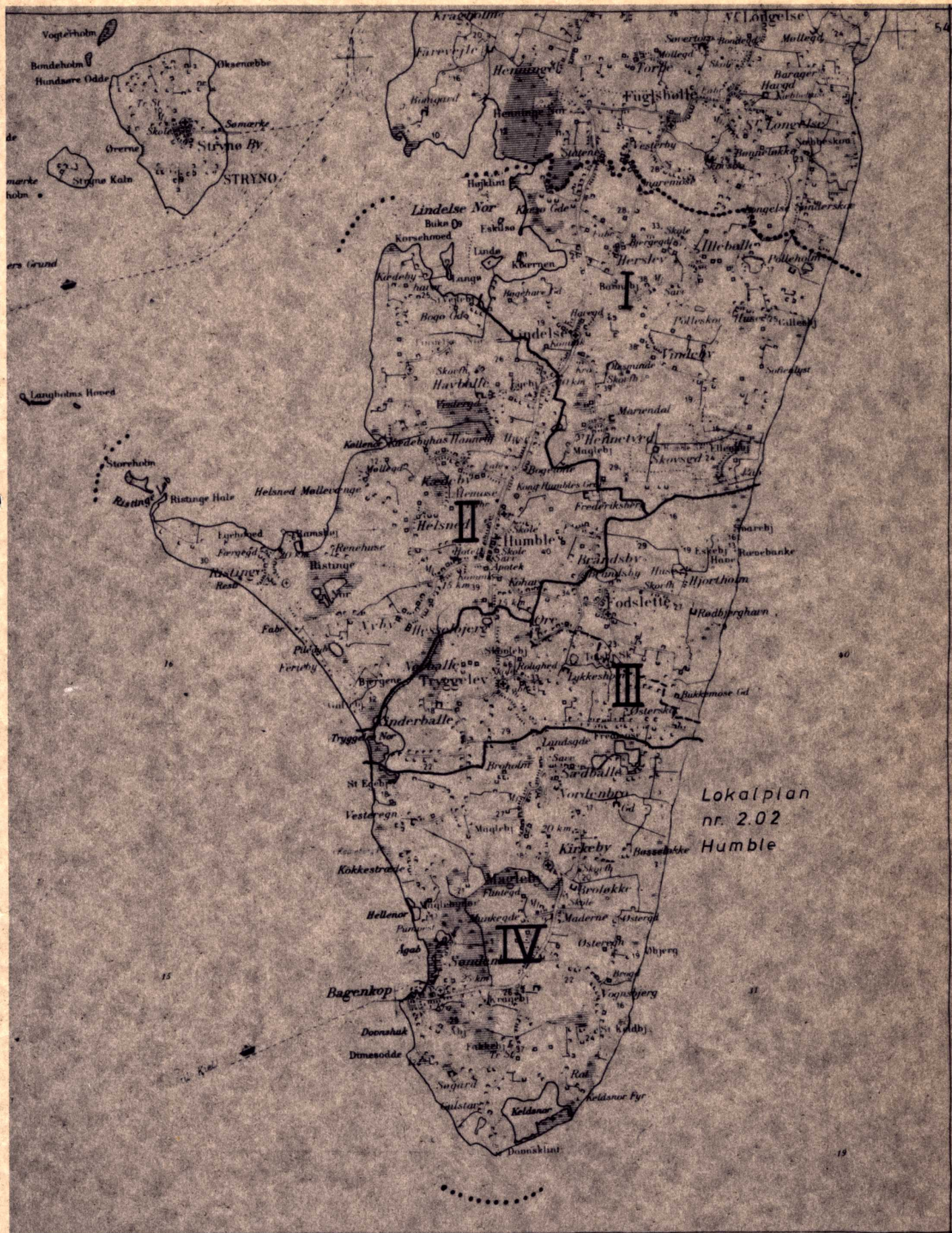


Jani Hansen
Kommunaldirektør



Lokalplanområdet er vist med hvid priksignatur. Lokalplanen ophæves for de områder, der er markeret med gul skravering.

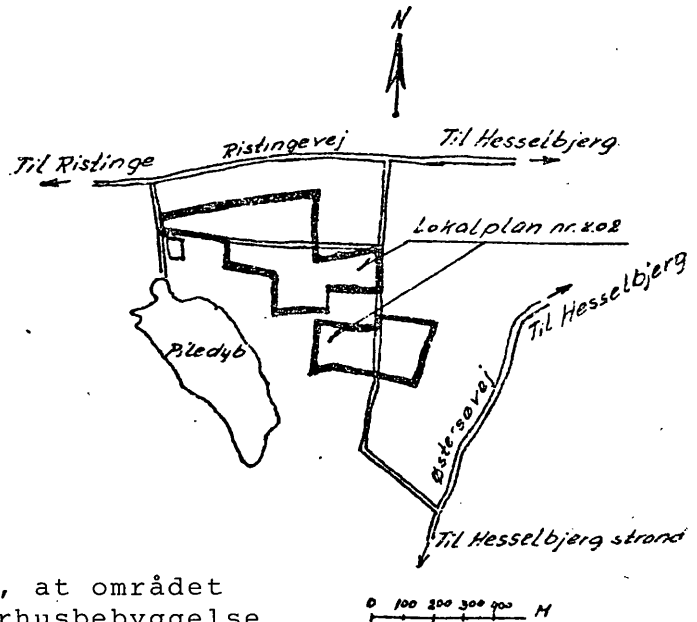




Områdeinddeling
Lokalplaner



SYDLANGELAND KOMMUNE



Sommerhusområde ved Hesselbjerg:

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en plan for, hvordan området mellem Ristingevej og eks. sommerhusområde skal bruges fremover.
(lokalplan nr. 2.02)

Sommerhusområde: Vedtagelsen betyder, at området er udlagt til sommerhusbebyggelse i lighed med tidligere bygningsvedtægt. Planen er ikke ændret i forhold til det forslag, som kommunalbestyrelsen offentliggjorde den 10. oktober 1977.

Bindende: Vedtagelsen af planen betyder, at hvis der f.eks. skal bygges nye, ombygges, udstykkes eller ændres anvendelse, skal det ske som angivet i planen.

Flere oplysninger:

De kan se planen på:

Åben:

Teknisk forvaltning
Vågebjergvej 5
5932 Humble

mandag-fredag kl. 9³⁰ - 11³⁰
torsdag desuden kl. 13 - 17.

Planen kan også købes ved henvendelse til teknisk forvaltning, tlf. (09) 571100.

Planen koster kr. 15,00.

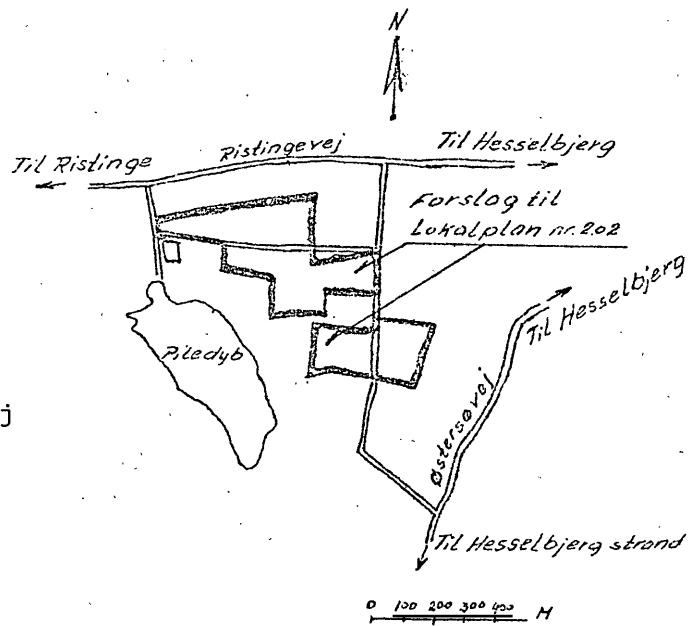
Sydlangeland kommunalbestyrelse,
den 20. februar 1978



SYDLANGELAND KOMMUNE

SOMMERHUSOMRÅDE VED HESSELBJERG:

Forslag til anvendelse af området mellem Ristingevej og eks. sommerhusområde.



FORSLAGET BETYDER

I øjeblikket anvendes arealet til landbrug. Kommunalbestyrelsen har besluttet at foreslå, at området udlægges til sommerhusbebyggelse i overensstemmelse med tidligere bygningsvedtægt.

HER KAN DE SE FORSLAGET

Forslaget kan De se på:
Teknisk forvaltning
Vågebjergvej 5
5932 Humble

Åben: mandag - fredag kl. 9³⁰ - 11³⁰
torsdag desuden kl. 13 - 17

TO MÅNEDER FRA I DAG

Forslaget er fremlagt i to måneder fra den 10. oktober til onsdag den 14. december. Derefter vil kommunalbestyrelsen tage stilling til sagen.

DERES MULIGHED

Hvis De har synspunkter på eller ændringer til forslaget, skal De sende dem til teknisk forvaltning, Vågebjergvej 5, 5932 Humble inden den 14. december 1977.

Sydlangeland kommunalbestyrelse
den 10. oktober 1977.

Lokalplan nr. 2.02.

Beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanen tilsigter, at den resterende del af det i tidligere bygningsvedtægt udlagte sommerhusområde i Hesselbjerg kan udstykkes og bebygges med sommerhuse. Der er således ikke tale om at arealet overføres fra land- til byzone, idet dette er sket ved stadfæstelsen af bygningsvedtægten 1968.

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende udstykningen, bebyggelsen og vejforholdene, udarbejdet i overensstemmelse med § 15 rammerne udført i henhold til kommuneplanloven og godkendt af planstyrelsen.

Arealet, der er omfattet af planen, ejes af private lodsejere og henligger for en stor dels vedkommende som landbrugsarealer. Der pålægges ikke nogen lodsejer rådighedsindskrænkninger ved planens godkendelse.

Teknisk forvaltning
den 1. august 1977

J. Carlsen
kommuneingeniør

Lokalplan nr. 2.02.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

- 1) Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Teknisk forvaltning den 1. august 1977

J. Carlsen
kommuneingeniør



1.1. Lokalplan nr. 2.02.

For et område beliggende vest for Hesselbjerg by i bestående påbegyndt udstykning til sommerhusbebyggelse.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 16 nævnte område.

Område- og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr. nr. 45^{ab}, 9^a, 4^b, 14^a, 12^e, 11^f, 8^a, 15^e og 14^c af Hesselbjerg by, Humble sogn, samt alle parceller, der efter den 1. august 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Området er i henhold til kommunens bygningsvedtægt inddraget som sommerhusområde, og er i henhold til lov nr. 288 af 7. juni 1972 om private fællesveje omfattet af lovens afsnit III, private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og inden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 3.2. Inden for det på vedhæftede kort med skravering viste område må kun opføres og indrettes bebyggelse til de til området daglige forsyning nødvendige butikker.
- 3.3. Inden for det på vedhæftede kort med skravering viste område må kun indrettes feriekolonier, sommerhuspensionater og lignende efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse og efter en supplerende lokalplan.
- 3.4. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 15 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfacili-



teter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

Udstykninger.

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste vejplan.
- 4.2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m², og facadebredden mod vej skal være mindst 25 m.

Vej- og stiforhold.

- 5.1. De på vedhæftede kort viste veje udlægges i en bredde på 10 m.
- 5.2. Nye interne udstykningsveje udlægges således at gennemgående veje udlægges i en bredde på 8 m og blinde kan udlægges i 6 m bredde.
- 5.3. Samtlige veje i område er omfattet af privatvejlovens (lov nr. 288 af 7. juni 1972) afsnit III, private fællesveje i byer og bymæssige områder. Ingen udstykningsveje må iøvrigt udformes således at de forhindre bagvedliggende ejendomme i at blive udstykket.
- 5.4. Langs alle veje pålægges byggelinier på 10 m. fra vejmidten dog mindst 5 m fra skel.

Parkeringsforhold.

- 5.5. Der skal indrettes mindst én bilplads på hver ejendom.

Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 10%.
- 6.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 6.3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.



6.4. Bygningerne skal holdes mindst 5 m fra skel mod anden grund, for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger. Bygninger med tag af strå eller andet lige så let antændeligt materiale skal dog altid holdes mindst 10 m fra naboskel.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.4. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, grønjord, engelsk rødt eller dodenkop) eller hvidt, sort eller ved alle de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Ubebyggede arealer.

- 8.1. Levende hegn mod vej skal holdes mindst 40 cm. fra skel.
- 8.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstede arealer eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes. Ubebyggede arealer skal holdes fri for ukrudt, således at der ikke opstår genevirkninger for de omkringliggende grunde.
- 8.3. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Det er ikke tilladt at anvende pigtrådshegn.

Grundejerforening.

- 9.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanernes område. Området kan




også tilslutte sig allerede bestående grundejerforening i området, på betingelse af at alle tilslutter sig.

9.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen forlanger det.

9.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sydlangeland kommunalbestyrelse den 3. maj 1977.

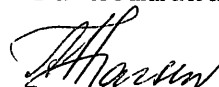

A. Larsen
borgm.


J. Carlsen
kommuneingeniør

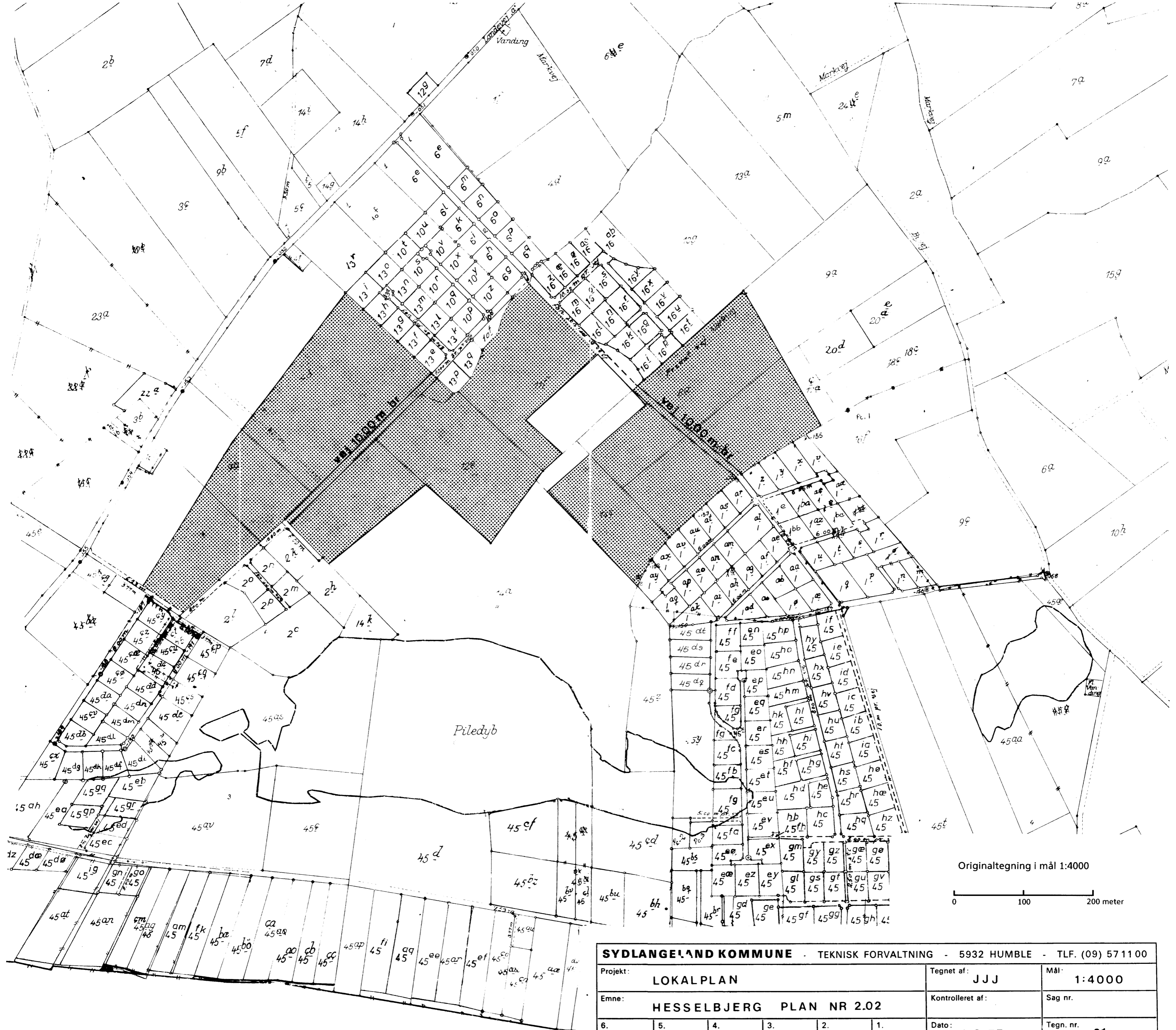
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages for ovenstående lokalplan endeligt.

Sydlangeland kommunalbestyrelse den 7. februar 1978.

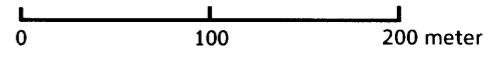
På kommunalbestyrelsens vegne


A. Larsen
borgm.


J. Carlsen
kommuneingeniør



Originaltegning i mål 1:4000



| | | | | | |
|--|----|----|-----------------------|----|---------------------|
| SYDLANGELAND KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING - 5932 HUMBLE - TLF. (09) 571100 | | | | | |
| Projekt: LOKALPLAN | | | Tegnet af: JJJ | | Mål: 1:4000 |
| Emne: HESSELBJERG PLAN NR 2.02 | | | Kontrolleret af: | | Sag nr. |
| 6. | 5. | 4. | 3. | 2. | 1. |
| Dato: 1.8.77 | | | | | Tegn. nr. 01 |