



Hans Larsen
Ristingevej 165
5932 Humble

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

03-11-2022

J. nr. 22/5601

Ref: gibjha

Landzonetilladelse til udstykning af byggegrund

Ristingevej 165, 5932 Humble, matrikelnummer 26a, Ristinge By, Humble

Afgørelse

Langeland Kommune **meddeler hermed landzonetilladelse** efter planloven § 35, stk. 1. til udstykning af byggegrund på adressen Ristingevej 165, 5932 Humble, matrikel 26a, Ristinge By Humble. Med følgende vilkår:

- At den matrikulerer ændring, gennemføres i overensstemmelse med ansøgningsmateriale af den 25-05-2022
- At ny bebyggelse opføres og tilpasses den eksisterende bebyggelse i området

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 **18.11.2022**

Fristen udløber således **den 16.12.2022, kl. 23.59.**

Ansøgning

Langeland Kommune har den 25.05.2022 modtaget en ansøgning om udstykning af ny ejendom på Ristingevej 165, 5932 Humble.

Der er ansøgt om tilladelse til at udstykke et areal på 4346 m² fra matrikel 26a med tilhørende bygninger. Bygningsmassen består af tiloversbleven landbrugsbygning på 160 m² (ifølge BBR, bygning 5), og tiloversbleven landbrugsbygning på 461 m² (ifølge BBR, bygning 10).

Restparcellen er bestående af et areal på 8695 m² med tilhørende bygninger. Fritliggende én-familiehus på 198 m² (ifølge BBR, bygning 1), tiloversbleven landbrugsbygning på 208 m² (ifølge BBR, bygning 7), og tiloversbleven landbrugsbygning på 474 m² (ifølge BBR, bygning 9).





På kortet er ejendommen markeret med rød.

Sagens oplysninger

Området er betegnet som Ristinge Halvø og ligger indenfor kystnærhedszonen. Ristinge Halvø opleves med den dramatiske klint og den imponerende udsigt op langs Langelands kyst, det Sydfynske øhav og Marstal bugt. Området er registreret som natura 2000 – habitatområde og har en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper, arter af dyr og planter. Områdets friholdes for skovrejsning og høje afgrøder, for bevarelse af områdets enkle karakter og udsigter.

Arealet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af lokalplan. Det betyder at der 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.

Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 4, da Langeland Kommune har vurderet, at udstykningen er af betydning for naboerne, idet ændringen foretages i skel og vil kunne påvirke nærmeste nabo. Der er ikke modtaget indsigelser.





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.

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 udstykningen har til formål at udstykke eksisterende bygningsmasse der er naturligt hjemmehørende i området.

Matriklen er beliggende indenfor kommuneplanlagt område 9.B.8 Ristinge By i landzone. Området anvendes til boligområde til åben/lav bebyggelse. I kommuneplanens generelle bestemmelser for boligområder står bl.a. følgende: "Mindste grundstørrelse fastsættes til 700 m²".

Det ansøgte vurderes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Geologisk beskyttelsesområde:

I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. I og omkring Langeland Kommune er følgende områder udpeget som særlige geologiske interesseområder: Hatbakker, Det Sydfynske Øhav, Gulstavs Klint og Ristinge Klint.

Udstykningen vurderes ikke at kunne påvirke det geologiske beskyttelsesområde.





Værdifulde landskaber/udsigter:

Landskabet omkring Ristingevej 165 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.

Udstykningen vurderes ikke at påvirke disse værdifulde udsigter, da der ikke ændres væsentligt på eksisterende forhold.

De større sammenhængende landskaber omfatter større områder med betydelige landskabsværdier og landskabstræk, der er særlige for Langeland. I de større sammenhængende landskaber er vekselvirkningen mellem forskellige landskaber med til at skærpe oplevelsen af landskabets variation og værdier. Ligesom de skaber sammenhæng mellem de udpegede værdifulde landskaber.

Langeland Kommune vurderer, at der er tale om eksisterende bebyggelse der derfor ikke med en udstykning vil ændre de faktiske forhold. Det vurderes, at udstykningen ikke vil medføre nogen forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

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 udstykningen vil påvirke landskabets eksisterende karakter, da udstykningen vurderes passende og indgår harmonisk i områdets nuværende karakter.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

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.

Vi må som myndighed ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter. Vi må heller ikke give lov til aktiviteter som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges. Der findes områder registreret med nationalt beskyttet natur, og Natura 2000-områder i nærheden af bebyggelsen.

Vi vurderer på baggrund af projektets omfang, at udstykningen ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.





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.

Ristingevej 165 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 Ristingevej 165.

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.

Langeland Kommune vurderer, at udstykningen ikke vil påvirke miljøet væsentligt og heller ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Desuden er det vurderet, at udstykningen ikke vil forringe naturoplevelsen omkring ejendommen og skønnes trafikalt og miljømæssig forsvarligt at udføre.

Udstykningen vurderes ikke at være i strid med Langeland Kommunes retningslinjer i Kommuneplanen 2021 – 2033 eller at påvirke de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1 i et sådant omfang at der kan begrundes et afslag





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





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 - Oversigt

