



Rikke Vædele  
Rifbjerg Strand 10  
5900 Rudkøbing

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

15-06-2022

J. nr. 22/1158

Ref: gibjha

## Landzonetilladelse til genopførelse af énfamiliehus

*Rifbjerg Strand 10, 5900 Rudkøbing, matrikelnummer 14i, 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 04-03-2022
- 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](http://www.langelandkommune.dk) den **15.06.2022**

Fristen udløber således **den 13.07.2022, kl. 23.59.**

### Ansøgning

Langeland Kommune har den 04.03.2022 modtaget en ansøgning om genopførelse af nyt helårshus med tilhørende overdækning på 292 m<sup>2</sup> på adressen Rifbjerg Strand 10, 5900 Rudkøbing.

Det eksisterende helårshus nedrives og nyt helårshus opføres med samme placering og orientering på grunden. Bebyggelsen opføres i en etage med facader af mursten og med tagpap.

Bygningen indrettes med køkken/alrum, stue og 4 værelser samt to badeværelser og bryggers. Huset får et bruttoareal på: 187,5 m<sup>2</sup>, garage 56,6 m<sup>2</sup>, skur på 37,65 m<sup>2</sup> og overdækning på 11 m<sup>2</sup>.





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.

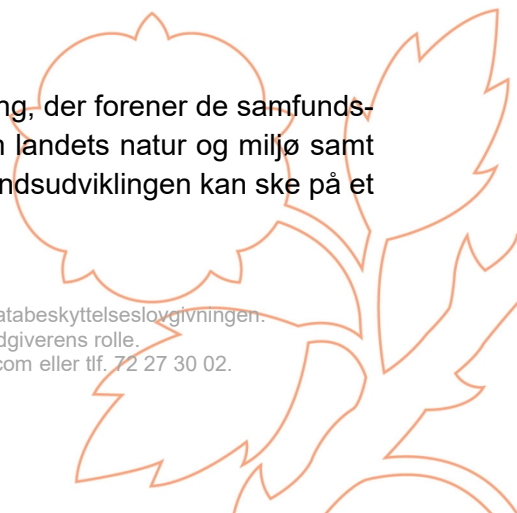
I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

### Nabohensyn

Der er foretaget naboorientering jævnfør planlovens § 35 stk. 5, da Langeland Kommune har vurderet at bebyggelsen er af betydning for naboerne, idet bebyggelsen placeres tæt ved 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.

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 10 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 10 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 Ribbjerg Strand 10.

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](mailto:sydfyn@friluftsradet.dk)

Danmarks Naturfredningsforening [dnlangeland-sager@dn.dk](mailto:dnlangeland-sager@dn.dk)

Dansk Ornitologisk Forening [natur@dof.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.*

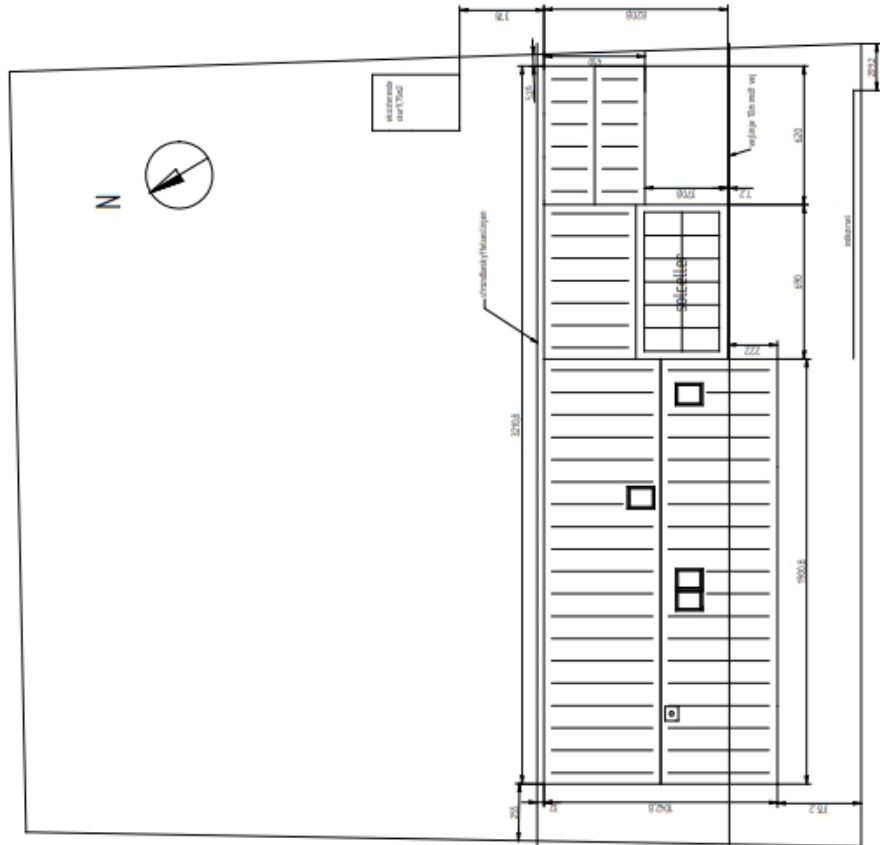
*Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.*

*For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.*





## Bilag 1 Situationsplan:



### Bygherreoplysninger

Bygherre: Rikke og Thomas Vædele  
Adresse: Rifbjergstrand 10  
5900 Rudkøbing

Telefon:  
E-mail:

### Byggesagsoplysninger

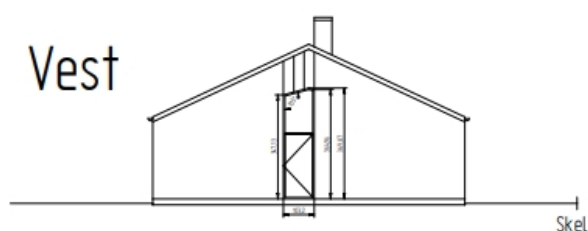
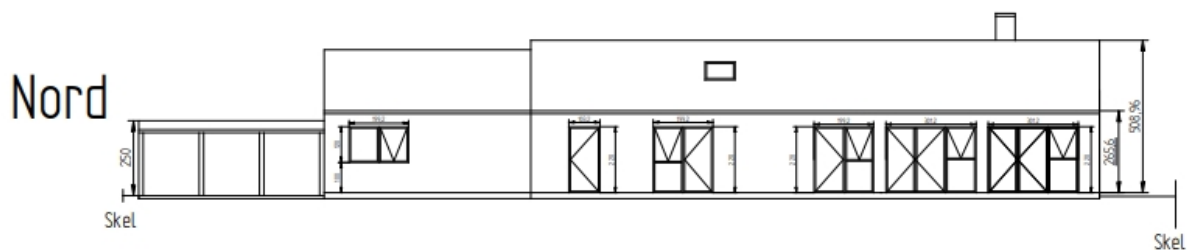
Byggeadresse: Rifbjerg strand 10  
5900 Rudkøbing  
Matr. nr: 14i Rifbjerg by Simmerbølle  
Grund areal: 1315m<sup>2</sup>  
stueplan 187,2m<sup>2</sup>  
Areal af grage: 56,6m<sup>2</sup>  
Areal af skur: 37,65m<sup>2</sup>  
Areal af overdækning: 11m<sup>2</sup>  
Bybyggelsesprocent: 292,4-50=242,4X100 / 1315 18,83%

Parkeringsareal: ca85m<sup>2</sup>

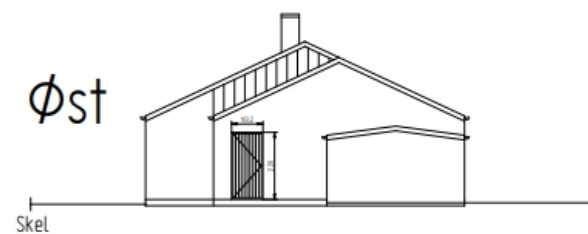
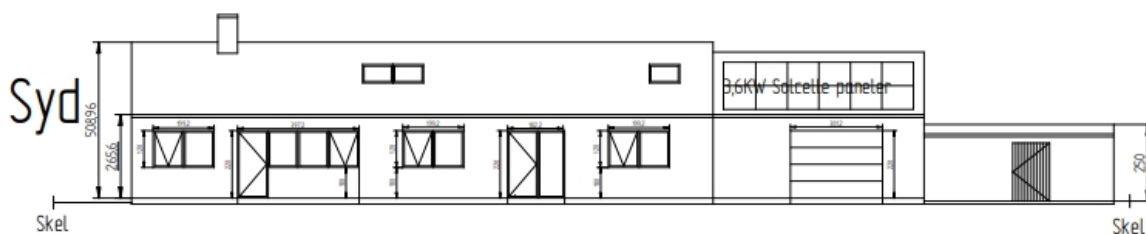




**Facader:**



Bygherre: Rikke og Thomas Vædele  
Sag: Ribbjerg strand 10 5900 Rudkøbing  
Emne: facader nord og vest  
Mål: 1:100  
Dato: 20.04.22  
Tegning nr5

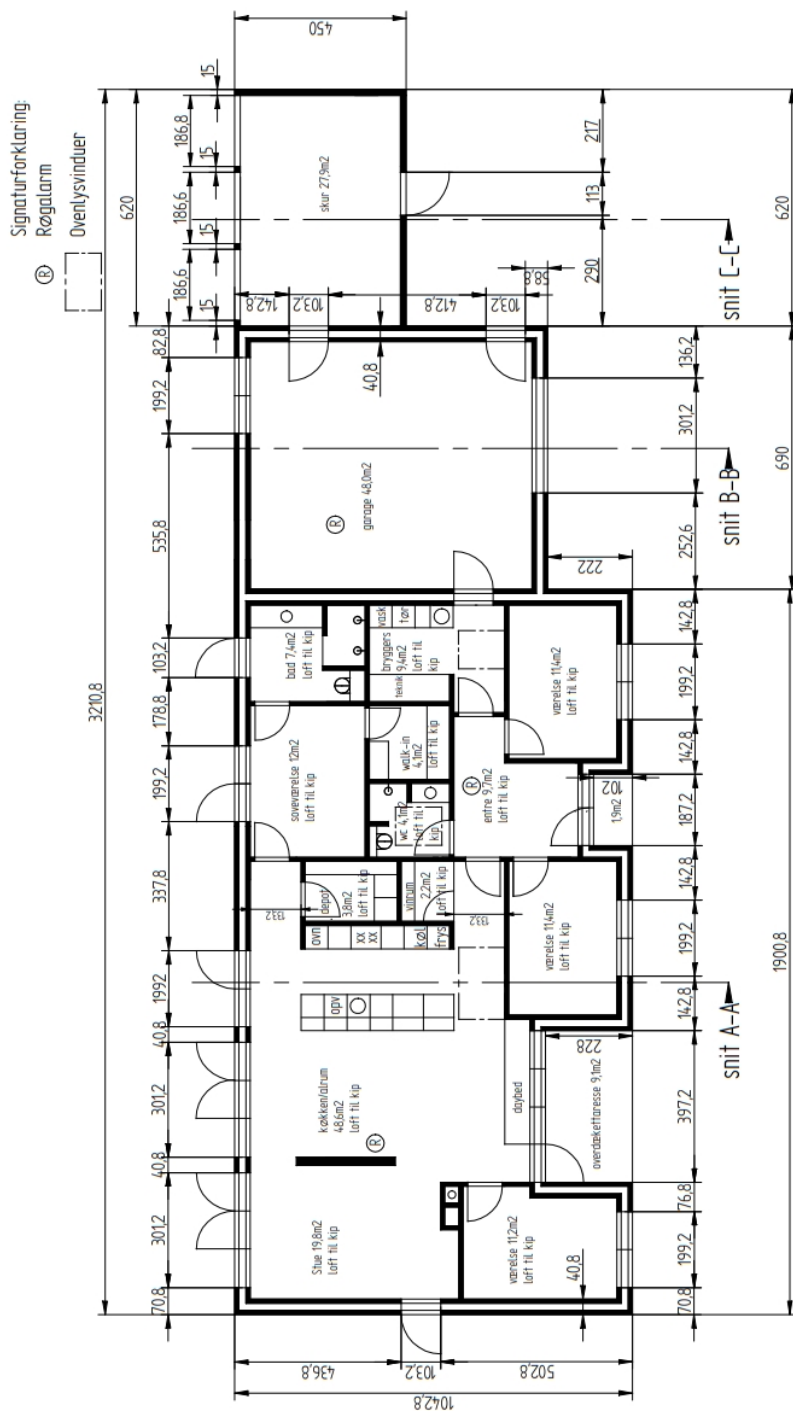


Bygherre: Rikke og Thomas Vædele  
Sag: Ribbjerg strand 10 5900 Rudkøbing  
Emne: facader syd og øst  
Mål: 1:100  
Dato: 20.04.22  
Tegning nr4





Plan:







**Snit:**

