



# Kommuneplantillæg 6

Sommerhusområde i Ristinge

**FORSLAG**

Fremlagt i høring  
fra den 23. september 2022  
til den 18. november 2022



LANGELAND  
KOMMUNE

## 9. Humble

---



### Tillæg 6 til Kommuneplan 2021-2033

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 25. april 2022 besluttet, at der skal gennemføres et planarbejde, der gør det muligt, at udnytte hele området indeholdt i gældende lokalplan 2.02 for et sommerhusområde nord for Piledybet i Ristinge.

Zonestatus, som sommerhusområde, er vurderet som gældende og der udestår således, at der fastlægges en kommuneplanramme for arealet.

Med tillæg 6 udlægges rammerne 9.F.8 og 9.F.9 i overensstemmelse med den gældende zonestatus som sommerhusområde.

#### Formål

Med dette tillæg 6 tilrettes kommuneplanen således, at der er overensstemmelse med arealernes zonestatus jf. planlovens §34. Dette sker ved udlæg af ramme svarende til den øvrige del af samme sommerhusområde.

#### Forhold til anden planlægning

##### Kommuneplan 2021-2033

Området har siden 1963 i Bygningsvedtægt for Humble Kommune haft zonestatus som sommerhusområde.

Med en vedtagelse af rammerne 9.F.8 og 9.F.9 kan der ske en udnyttelse af området som beskrevet i den gældende lokalplan 2.02.

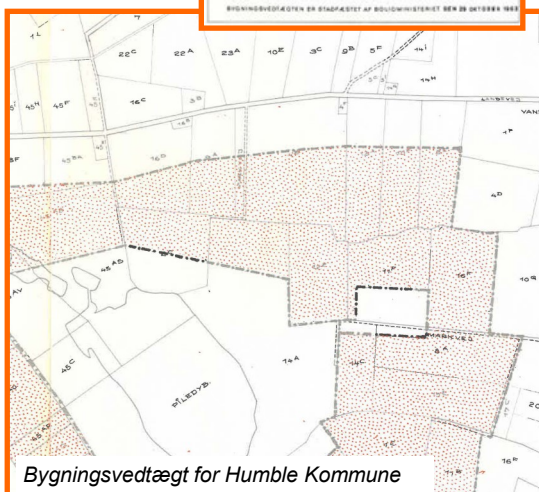
Rammerne er formuleringsmæssig identiske med rammen 9.F.3, som dækker den øvrige del af lokalplan 2.02.

##### Lokalplaner

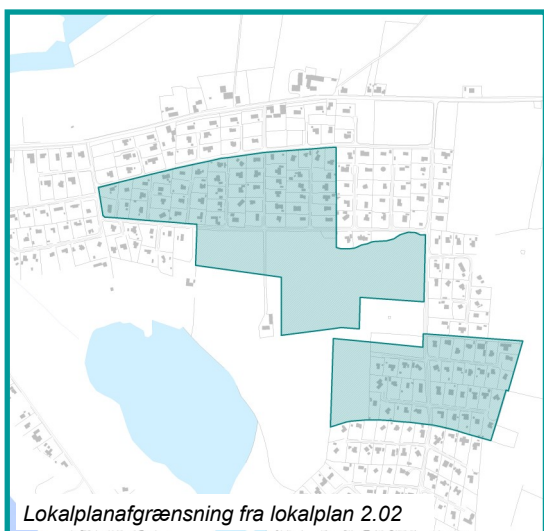
Planområdet er i dag omfattet af lokalplan 2.02 fra 1977, der dækker et større område i Ristinge. Langt den største del af denne er udnyttet og bebygget.

##### Redegørelse for historik omkring planmæssig uoverensstemmelse.

I 1980 opstod daværende Sydlangeland Kommune, på baggrund af en politisk beslutning, en proces, der skulle



Bygningsvedtægt for Humble Kommune



Lokalplanafgrænsning fra lokalplan 2.02



## 9. Humble

---

havde til hensigt, at tilbageføre del af matriklerne 11f, 8h, 14c, 14h samt hele matrikel 12e, alle ejerlav Hesselbjerg By, Humble i sommerhusområdet til landzone. Dette skete på foranledning af daværende ejer.

Det har dog ikke været muligt at identificere dokumenter, der understøtter, at der rent faktisk er truffet endelig afgørelse om tilbageførsel i henhold til § 2 a i daværende lov om by- og landzoner.

Det har heller ikke været muligt at identificere dokumenter, der understøtter, at der skulle være truffet afgørelse om delvis ophævelse af lokalplan 2.02.

Langeland Kommune har i sagsbehandlingen lagt vægt på, at der ikke vurderes at have været hjemmel til at tilbageføre lokalplanlagte arealer i 1980, altså det tidspunkt hvor grundejeren anmodede herom.

Der er lagt vægt på, at der heller ikke på senere tidspunkt ses at være truffet en afgørelse om tilbageførsel og delvis ophævelse af lokalplan 2.02.

Det er på denne baggrund vurderet, at der ikke var hjemmel til at tilbageføre lokalplanlagte arealer i 1980. Det er i forlængelse heraf vurderet, at hele lokalplan 2.02 fortsat er gældende og har retsvirkninger efter sit indhold.

Processen for tilbageførsel af et lokalplanlagt areal til landzone er i dag et toleddet system, hvor der skal træffes afgørelse efter planlovens § 45 om tilbageførsel samt afgørelse om ophævelse af lokalplanen efter planlovens § 33. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der træffes afgørelse efter planlovens § 45, hvis der ikke samtidig træffes afgørelse efter planlovens § 33 om ophævelse af den lokalplanen.

De dokumenter, der kan fremskaffes på sagen, bekræfter ikke, om der nogensinde blev truffet en endelig afgørelse om tilbageførsel af arealet til landzone efter § 2 a i den da-gældende by- og landzonelov.

En lokalplan må ikke være i strid med kommuneplanen og det har derfor været med i overvejelserne at ophævelse af sommerhuszonen ikke er sket, da der i så fald har været uoverensstemmelse med øvrigt planlægning på grund af, at der i 1980 ikke var hjemmel til ophæve en lokalplan.

Således kunne grundlaget (zonestatus) for lokalplanen ikke fjernes.

Det er i øvrigt forbundet med et krav, ved ophævelsen af et sommerhusområde, at ophævelsen ikke må stride mod de

### Note

*By- og landzoneloven i 1980 indeholdt ikke regler for ophævelsen af lokalplaner. Sådanne regler blev først indført ved lov nr. 257 af 6. juni 1985 om ændring af kommuneplanloven, hvor § 59, stk. 3 blev indsat.*

## 9. Humble



turistpolitiske overvejelser i kommunen. Som udkantskommune vejer turisme og herunder sommerhusgæster tungt - som i de nedskrevne og vedtagende politiske overvejelser.

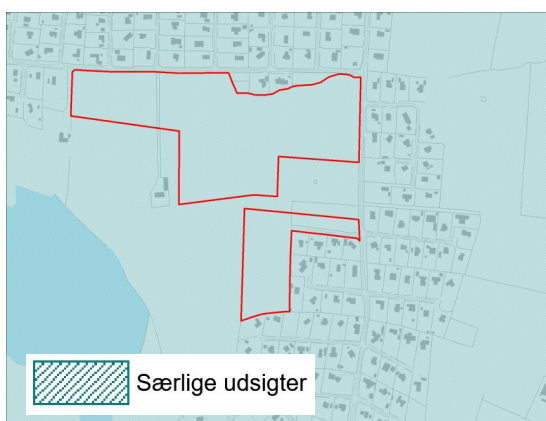
### Landskab

Hele området er beliggende inden for område med følgende retningslinjerne.

#### 8.2.4

##### **Særlige udsigter**

I områder med særlige udsigter (jf. kortet til venstre) skal de mest værdifulde udsigtsskiler 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.

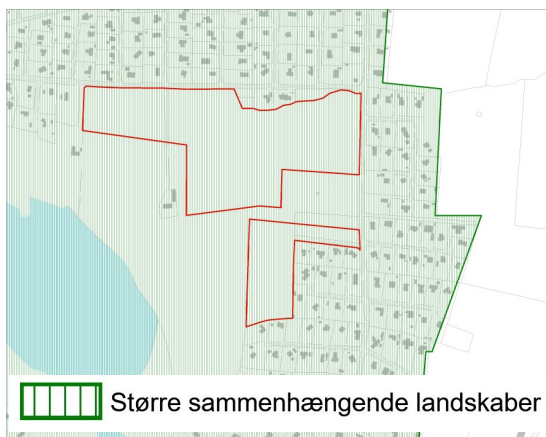


Udnyttelse af rammeområderne 9.F.8 og 9.F.9 med de eksisterende omkredsede sommerhuse, vil ikke påvirke de særlige udsigter ift. oplevelsen af kystlandskabet, grundet indpasningen i den eksisterende bebyggelse og terrænforhold.

#### 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.



Ikke erhvervmæssigt landbrugsbyggeri, som er omfattet af husdyrgodkendelsesloven, og erhvervmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri kan ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyn til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Læskure til græssende dyr kan i særlige tilfælde f.eks. i forbindelse med naturpleje etableres efter en konkret vurdering, og kun såfremt byggeriet kan tilpasses landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Ved etablering af byggeri og anlæg, skal der tages hensyn til og sikres harmoni med de omkringliggende landskabers

## 9. Humble

---

særlige karakteristika, særlige visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.

Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af gældende kommuneplan kan realiseres.

Det vurderes, at der med udnyttelse af områderne inden for rammerne 9.F.8 og 9.F.9 netop vil ske en tilpasning af området specielt i forhold til bebyggelsesstruktur og skala. Derfor vurderes det, at området vil opleves som en sammenhæng og ikke give en væsentligt ændring af oplevelsen af landskabet.

### Zonestatus

Området er beliggende i sommerhuszonen og forbliver i denne.

### Klima

Planområdet er ikke umiddelbart truet af oversvømmelsesproblemer.

### Kystnærhedszonen

Arealet er beliggende i et sommerhusområde i kystnærhedszonen. Der foreligger i dag en lokalplan for hele området, der har retsvirkninger efter sit indhold. Området ligger omgivet af eksisterende sommerhus bebyggelse opført i henhold til lokalplan 2.02.

Den planlægningsmæssige begrundelse for ikke at kunne placere rammerne udenfor kystnærhedszonen er givet, da gældende lokalplan er fastlagt inden for rammeområdet.

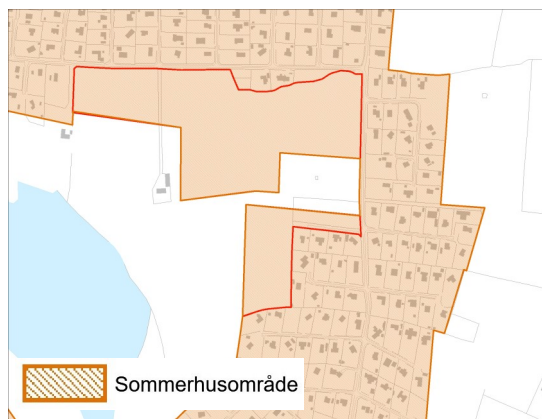
Området vil opfattes visuelt som et sammenhængende område. Betingelserne for bebyggelsen inden for rammeområderne 9.F.8 og 9.F.9, vil være samme som for den eksisterende bebyggelse i de omkredsede områder, iht. lokalplan 2.02. hvor området har en lav bebyggelsesprocent på 15% og min. grundstørrelse på 1200 m<sup>2</sup>.

Området er besigtiget bl.a. fra kysten.

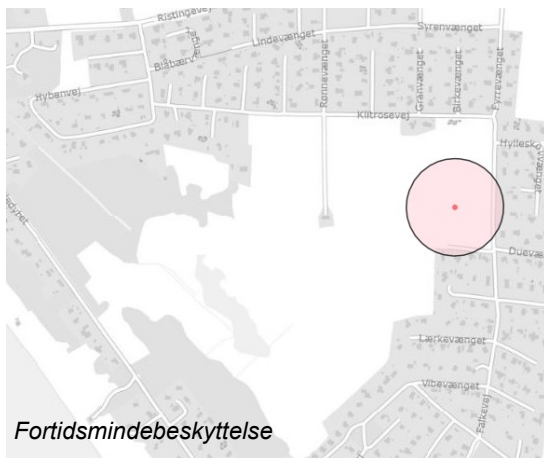
Det vil ikke være muligt at se området fra kysten grundet terrænforhold, eksisterende bebyggelse og beplantning.

Der er bebyggelse foran området på sydsiden af Piledybet. Desuden er området bebygget hele vejen rundt så rammeområderne ligger som et "hul" i midten af dette.

Planområdet er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinjen.



## 9. Humble



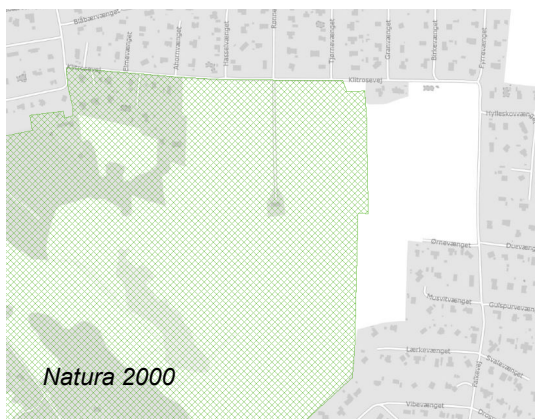
Fortidsmindebeskyttelse

### Kulturhistoriske forhold og bevaringsinteresser

I tilknytning til området ligger en gravhøj. Ifølge fund og fortidsminder en dysse eller jættestue fra stenalder. (dateret 3950 - 2801 f.kr.) I en af dækstenen er der skålformede fordybninger, disse er dateret 1700 -501 f.kr ( Bronzealder)

Fortidsmindet er beskyttet af en 100 meter bred fortidsmindebeskyttelseszone, startende ved fortidsmindets fod. Indenfor denne zone gælder særlige bestemmelser, som har til formål at bevare fortidsmindets landskabelige værdi (indkik) samt at beskytte fortidslevn som måtte være bevaret i jorden. Ofte ligger der velbevarede fortidslevn i tilknytning til fortidsminder.

Det er således ikke tilladt at opføre bygninger, tilplante eller gennemføre terrænændringer.



Natura 2000

### Naturbeskyttelse Natura2000

Lokalplanområdet og rammerne er delvist beliggende i Natura 2000 område Sydfynske Øhav (nr. 127). Natura 2000-området består af Fuglebeskyttelsesområde (SPA 72) og Habitatområde (SAC 111). Det er kommunens samlede vurdering at en fuldstændig realisering af lokalplan 2.02 ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Dette skyldes, at der ikke påvirkes arter eller deres levesteder eller naturtyper fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

### Fuglebeskyttelse (SPA 72)

Fuglebeskyttelsesdirektivet fastlægger en generel beskyttelse af alle vilde fugle og deres levesteder i og udenfor Natura 2000. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er nr. SPA72 Marstal Bugt den Sydlige del af Langeland, som er en del af Natura 2000-område nr. 127 'Sydfynske Øhav'. Fuglebeskyttelsesområdet er beliggende helt op til lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er:

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 72		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Sangsvane (T)
	Blisgås (T)	Knarand (T)
	Taffeland (T)	Bjergand (T)
	Edderfugl (T)	Havlit (T)
	Havørn (TY)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Engsnarre (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Rødrygget tomskade (Y)	

## 9. Humble

---

Piledybet er kortlagt som levested i god tilstand for Rørdrum og Rørhøg, (tilstandsklasse II) i Natura 2000 basisanalyse 2022-27.

Realiseringen af hele området for lokalplanen åbner ikke for at inddrage arealer med levesteder for fugle på udpegningsgrundlaget for SPA 72. Planområdet udgøres af landbrugsarealer i omdrift og sommerhusgrunde. Da der i forvejen er et stort sommerhusområde omkring Piledybet, er det kommunens vurdering at udnyttelse af lokalplanen ikke vil betyde en væsentlig ændring af påvirkning af arter på udpegningsgrundlaget, eks. i form af forstyrrelse af ynglefugle. På grund af det ansøgte projekts karakter, afstanden til nærmeste egnede levesteder i Fuglebeskyttelsesområdet (eks. Piledybet), vurderes det samlet, at en realisering af hele området inden for lokalplan 2.02, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Fuglebeskyttelsesområdet væsentligt. Habitatområde (SAC 111) Lokalplanområdet er delvist beliggende i Habitatområde Sydfynske Øhav (SAC 111). Der er ikke kortlagt habitatnaturtyper eller levesteder for arter fra udpegningsgrundlaget indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet udgøres af landbrugsarealer i omdrift og sommerhusgrunde. Da der ikke påvirkes naturtyper eller levesteder for arter fra udpegningsgrundlaget for SAC 111, så er det kommunes samlede vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af habitatområdet

### **Habitatområde (SAC 111)**

Lokalplanområdet er delvist beliggende i Habitatområde Sydfynske Øhav (SAC 111). Der er ikke kortlagt habitatnaturtyper eller levesteder for arter fra udpegningsgrundlaget indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet udgøres af landbrugsarealer i omdrift og sommerhusgrunde. Da der ikke påvirkes naturtyper eller levesteder for arter fra udpegningsgrundlaget for SAC 111, så er det kommunes samlede vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af habitatområdet.

### **Bilag IV arter**

Det planlagte areal omfatter udelukkende landbrugsjord i om drift (dyrket) og arealer med sommerhusgrunde. Det er derfor kommunens vurdering at realiseringen af planen ikke vil påvirke egnede levesteder for arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV- Det er derfor kommunens vurdering at planen ikke skader Bilag IV-arter eller deres yngle- og raststeder.





### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har Langeland Kommune screenet kommuneplantillæg 6 for miljømæssige forhold.

Det er vurderet at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet og Kommunalbestyrelsen har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering. Er der ønske om at klage over afgørelsen, kan klage indsendes til Planklagenævnet via Klageportalen, inden klagefristen udløber. Klagefristen er 4 uger og regnes fra datoen for denne offentliggørelse.

Planklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Gebyr for indbringelse af klager er 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 og for klagevejledning i øvrigt henvises til Planklagenævnet hjemmeside [www.http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

### Vedtagelsespåtegninger

Forslag til kommuneplantillæg 6 er på mødet den 19. september 2022 af Langelands Kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse fra den 23. september 2022 til den 18. november 2022.

Tonni Hansen  
borgmester

Jani Hansen  
kommunaldirektør

## 9. Humble

### 9.F.8 Ristinge Syd

### 9.F.9 Ristinge Syd

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Ferie—og fritidsområde: Sommerhuse.	Ferie—og fritidsområde: Sommerhuse.
<b>Bebyggelsens art og ydre fremtræden</b>	På hver selvstændig matrikulære ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.	På hver selvstændig matrikulære ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte beboelsesejendom.	Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte beboelsesejendom.
<b>Bebyggelsens etageantal og højde</b>	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Maks 3 m bygningshøjde regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gravtrekanten) Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55 grader.	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Maks 3 m bygningshøjde regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gravtrekanten) Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55 grader.
<b>Opholds- og friarealer</b>		
<b>Veje, stier og parkering</b>	Vej- og stibetjeningen i området fastlægges i overensstemmelse med retningslinje omtalt i kommunens dispositionsplanforslag af august 1973.	Vej- og stibetjeningen i området fastlægges i overensstemmelse med retningslinje omtalt i kommunens dispositionsplanforslag af august 1973.
<b>Kollektiv forsyning og tekniske anlæg</b>		
<b>Beplantning og hegn</b>		
<b>Beskyttelse af kulturmiljø og natur</b>		
<b>Særlige bestemmelser</b>	Min. 1200 m <sup>2</sup> grundstørrelse. Facadebredde på mindst 25 m. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra skel for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure o.lign. Bygninger med strå eller andet let antændeligt materiale skal holdes mindst 10 m fra skel.	Min. 1200 m <sup>2</sup> grundstørrelse. Facadebredde på mindst 25 m. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra skel for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure o.lign. Bygninger med strå eller andet let antændeligt materiale skal holdes mindst 10 m fra skel.
<b>Zoneforhold Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	Sommerhusområde Omfattet af Lokalplan 2.02—Humble	Sommerhusområde Omfattet af Lokalplan 2.02—Humble

9. Humble

