

Kristian Baatrup  
Vinkelvej 4  
3000 Helsingør

10-09-2020  
Sags id: 2020-0604

### **Landzonetilladelse.**

Assens Kommune giver landzonetilladelse til opførelse af midlertidig golfsimulatorpavillon som ansøgt på ejendommen matr. nr. 3a, Falden, Søllested, beliggende Krengerupvej 27, 5620 Glamsbjerg.

Vi har givet landzonetilladelsen efter Planlovens § 35.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år.

### **Vilkår**

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at pavillonen opføres i overensstemmelse med det ansøgte,
- at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte,
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- denne tilladelse gælder for en periode på 5 år.

### **Offentliggørelse**

Vi offentliggør din landzonetilladelse **den 10. september** 2020 på Assens kommunes hjemmeside [assens.dk](http://assens.dk)

Herefter er der 4 ugers klagefrist.

Du må ikke udnytte landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet, og såfremt der bliver klaget over din landzonetilladelse, skal du afvente Planklagenævnets afgørelse.

### **Ansøgningen**

Det fremgår af ansøgningen, at projektet omfatter opførelsen af en præfabrikeret pavillon på 44 m<sup>2</sup>. Højden udgør 3,3 meter.

Pavillonen, som ønskes opstillet for en periode på maksimalt 5 år, er indrettet med golfsimulator til virtuel golf.

Brugere af pavillonen har eget golfudstyr med og spiller op med et lærred, der registrerer skud og fører skuddet videre på lærredet virtuelt.

Pavillonen udføres med træbeklædning på siderne og tagpap på taget.

Pavillonen er nødvendig for, at golfklubben fortsat kan tilbyde sine spillere en fortsat udvikling af deres spilkompetencer.

### **Planlovens landzonebestemmelser**

Fordi ejendommen ligger i landzone, er den omfattet af Planlovens landzonebestemmelser.

I landzonen må der som udgangspunkt ikke uden tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommunen skal derfor vurdere ansøgningen i forhold til de hensyn, den skal varetage ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø og naboer.

### **Bemærkninger**

Krengerupvej 27, 5620 Glamsbjerg er registreret som en landbrugsejendom med benyttelse som privat institutions- og serviceejendom.

Ejendommen og dens bebyggelse anvendes alene til golfformål.

Ejendommen er omfattet af flg. retningslinjer/bindinger:

- Kommuneplanens rammebestemmelser 5.2.R.24 for Glamsbjerg Golfbane.
- Lokalplan nr. 0.46.
- Hovedgårdspræget landskab
- Særligt værdifuldt landskab
- Større sammenhængende landskab
- Skovrejsningsområde
- Skovbyggelinje

### **Kommuneplan og lokalplan**

Rammebestemmelser og lokalplanen udlægger området til golfbane med tilhørende faciliteter, og med mulighed for at udvide bebyggelsen inden for udlagt byggefelt.

Opførelse af pavillonen vurderes at være i overensstemmelse med rammebestemmelser og lokalplan.

### **Landskab**

Det fremgår af retningslinjerne for landskabet, at der skal lægges vægt på at bevare de karakteristiske hovedgårdselementer- og strukturer, og at ændringer kun i ganske ubetydeligt omfang må forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter. Bebyggelse og anlæg i områder omkranset af større sammenhængende landskaber skal ske i respekt for de landskabsværdier, der er i det omkringliggende landskab.

Den ansøgte pavillon har et forholdsvist beskedent omfang og opføres i nær tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, og forventes ikke at medføre væsentlige ændringer i det omkringliggende landskab. Det er derfor vores vurdering, at opførelsen ikke vil stride mod retningslinjerne for landskabet.

### **Skovrejsning**

Golfbanen ligger inden for et område, som i kommuneplanen er udlagt til skovrejsningsområde.

Opførelsen af den ansøgte pavillon forventes ikke at hindre eventuelle fremtidige skovrejsningsprojekter i området.

### **Skovbyggelinje**

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 17.

Opførelse af ny bebyggelse inden for skovbyggelinje kræver som udgangspunkt dispensation.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse mv. på arealer inden for

skovbyggelinjen, kræver forholdet ikke dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, da hensynene til natur og landskab generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi skønner, at det ansøgte vil være uden væsentlig betydning for naboerne.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at pavillonen har et forholdsvist beskedent omfang, ligger i nær tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, og derfor ikke forventes at påvirke landskab, naboer eller øvrige omgivelser væsentlig eller negativt.

Vi har samlet vurderet, at en tilladelse til det ansøgte ikke strider mod de hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen.

### **Andre tilladelser fra kommune**

Byggetilladelse

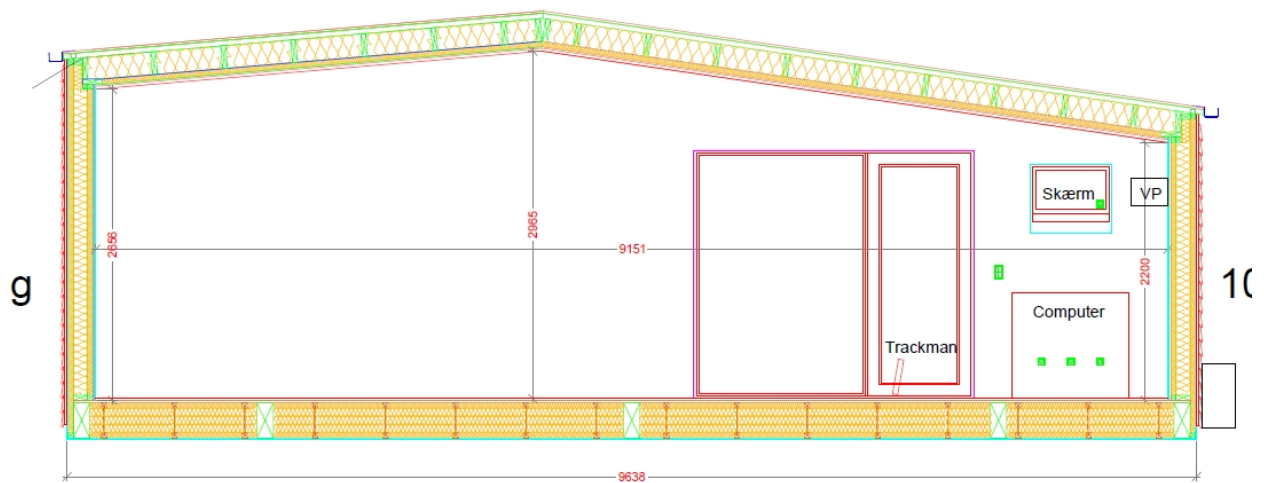
Det ansøgte kræver også en byggetilladelse.

Du har allerede ansøgt om byggetilladelse, og vi behandler byggeansøgningen, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, såfremt der ikke er kommet klager.

Du kan få flere oplysninger om byggetilladelse på tlf. 6474 7519.

Venlig hilsen

Mona Nielsen  
Planmedarbejder



Figur 1 - Visualisering af en TEEBOX pavillon (væg fjernet på visualisering).

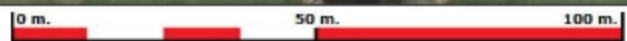


©SDFE

LIFA A/S



**BAATRUP; LANDINSPEKTØREN**  
 Vinkelvej 4-6  
 3000 Helsingør  
 Tlf. 51940044  
 Email: kb@landinspektoren.dk



**Placering af pavillon**

**Dato: 29-07-2020**

**Målforshold: 1:1000**



## **Klagevejledning**

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra afgørelsen er meddelt i din e-boks eller pr. fysisk brev, såfremt du er fritaget for digital post.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside eller i avisen regnes klagefristen altid fra tidspunktet for den offentlige bekendtgørelse. I de tilfælde, hvor afgørelsen ikke er meddelt i din e-boks eller pr. fysisk brev eller offentlig bekendtgjort, regnes fristen dog fra det tidspunkt, hvor du har fået kendskab til afgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk), og du logger på klageportalen med Nem-ID. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagen samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved indbetalingskort til Planklagenævnet. Gebyr skal indbetales inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Assens Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender Assens Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

### **Opsættende virkning**

*En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.*

### **Eventuel domstolsprøvelse**

Hvis kommunens eller klageinstansens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

### **Yderligere klagevejledning**

Se <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/> for uddybende klagevejledning, herunder betingelserne for at blive fritaget for at anvende klageportalen.