

MILTON HUSE A/S  
Plutovej 1  
8700 Horsens

09. september 2021  
Sags id: 21/12810

## Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus

Assens Kommune giver landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen matr. nr. 2ai, Solevad By, Verninge, beliggende Solevadvej 54, 5690 Tommerup.

### Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at opførelse sker i overensstemmelse med ansøgning af 6. juli 2021,
- at eksisterende bebyggelse på ejendommen fjernes senest 6 måneder efter ibrugtagning af ny bolig,
- at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte,
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen.

### 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.

Hvis du vil have flere oplysninger om byggetilladelse, er du velkommen til at kontakte Byg på tlf. 6474 7519 eller mail [byg@assens.dk](mailto:byg@assens.dk)

### Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter Planlovens § 35, stk.1.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Tilladelsen er udnyttet, når byggearbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

### Offentliggørelse

Vi offentliggør landzonetilladelsen **den 9. september 2021** på [Assens Kommunes hjemmeside](#)

Herefter er der 4 ugers klagefrist.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og kun såfremt der ikke kommer klager, eller Planklagenævnet har stadfæstet tilladelsen i forhold til en klage.

### Det ansøgte projekt

Ansøgningen omfatter opførelse af nyt enfamiliehus på 155 m<sup>2</sup> med 11 m<sup>2</sup> overdækket terrasse.

Tagdækning bliver betontagsten med bølgeprofil og ydervægge af teglsten.

Bebyggelsens maks. højde udgør 4,86 m.

Eksisterende bebyggelse nedrives.

## **Reglerne i landzone**

Ejendommen er beliggende i landzone og er dermed omfattet af planlovens landzonebestemmelser i §§ 34 – 38.

Opførelse af ny bebyggelse forudsætter tilladelse efter Planlovens § 35, og vi skal derfor behandle din ansøgning ud fra de hensyn, som vi skal varetage ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer.

## **Ejendommen**

Ejendommen udgør et matrikulært areal på 2950 m<sup>2</sup> og er registreret som sommerhus. Registreringen i BBR udgør 37 m<sup>2</sup> sommerhus og 12 m<sup>2</sup> garage.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for:

- Ådalslandskab
- Særligt værdifuldt landskab
- Større sammenhængende landskab
- Grønt Danmarkskort
- Biologisk interesseområde
- Potentiel vådområde

I ådalene skal oplevelsen af et afgrænset dallandskab bevares. Natur- og halvkulturarealer skal bevares og gerne udbredes. Ny skov bør begrænses og kun rejses oven for dalsiderne. Landskaberne bør friholdes for ny bebyggelse. Nødvendigt landbrugsbyggeri skal opføres i tilknytning til eksisterende. Landskabet har ikke kapacitet til at rumme store bygninger og anlæg.

I de særligt værdifulde landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må kun i ganske ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier skal prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab. Bebyggelse og anlæg i områder omkranset af større sammenhængende landskaber skal ske i respekt for de landskabsværdier, der er i det omkringliggende landskab.

Alle Danmarks kommuner har med deres samlede bidrag til Grønt Danmarkskort dannet grundlag for en forstærket indsats for at bevare og udvikle naturværdierne, og sikre større og mere sammenhængende naturområder. Grønt Danmarkskort er en samlet oversigt, der viser, hvor kommunerne i fremtiden vil målrette og prioriterer deres naturpleje og planlægge for ny sammenhængende natur - på tværs af kommunegrænserne.

Inden for de biologiske interesseområder kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt beskyttelses og naturforbedringer ikke herved tilsidesættes, herunder at spredningsmuligheder for plante og dyreliv ikke forringes.

Inden for de udpegede potentielle vådområder kan der ikke meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til forhold, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Ejendommen er tillige omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinje. Dispensation er vedlagt denne afgørelse.

### **Vurdering/begrundelse**

#### **Ændret status**

Efter praksis kan der som udgangspunkt gives tilladelse til statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, hvis huset tidligere har været helårsbeboelse.

Har sommerhuset ikke tidligere været helårsbolig, skal ansøgningen vurderes på samme måde, som opførelse af helt ny bebyggelse, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidshuse påvirker omgivelserne. Sommerhuset på Solevadvej 54 har ikke tidligere været helårsbeboelse.

Vi har i det konkrete tilfælde vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til ændret status, idet vi lægger vægt på:

- at størstedelen af den øvrige bebyggelse langs Solevadvej består af helårsbeboelser og landbrugsejendomme,
- at sommerhuset ligger i en husrække i tilknytning til øvrig bebyggelse langs vejen,
- at Assens Kommune ønsker at styrke bosætningen i landområderne.

#### **Landskab**

I det åbne land kan bebyggelse og etablering af anlæg finde sted, såfremt landskabsinteresserne ikke herved tilsidesættes i væsentligt omfang.

Nye anlæg må ikke forringe karakteristiske og oplevelsesrige landskaber, og værdifulde landskabstræk må ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, belysning, tekniske anlæg, beplantning eller tilgroning.

I den konkrete sag har lagt vægt på, at huset opføres som erstatning af det eksisterende sommerhus, med nogenlunde samme placering i tilknytning til den øvrige bebyggelse langs vejen, og derfor ikke vurderes at medføre tilsidesættelse af kommuneplanens retningslinjer for landskab, natur eller fremtidige vådområdeprojekter.

Samlet vurderer vi, at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer.

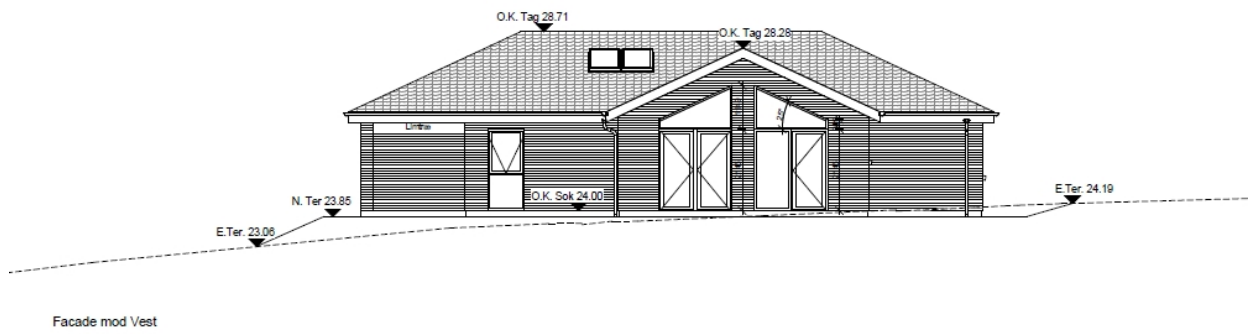
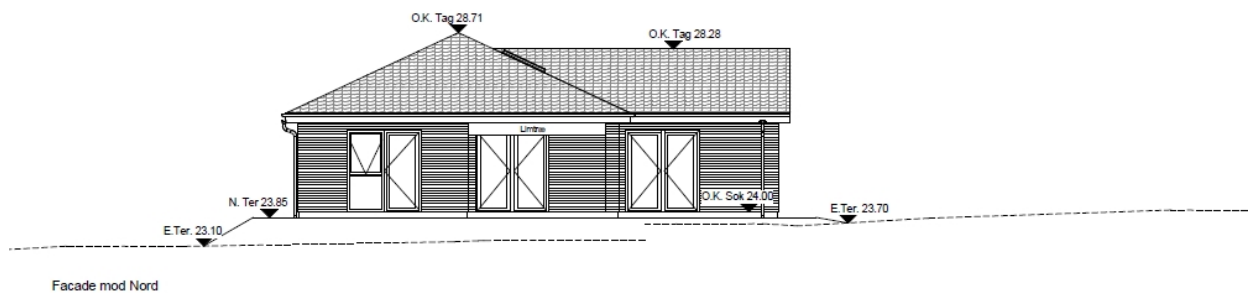
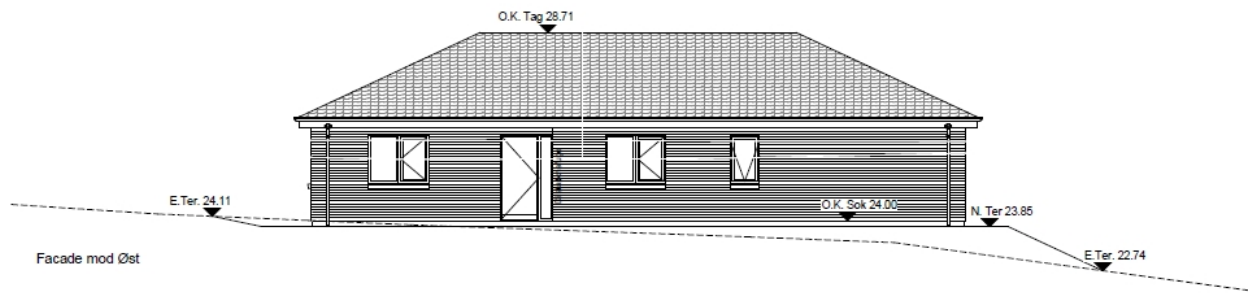
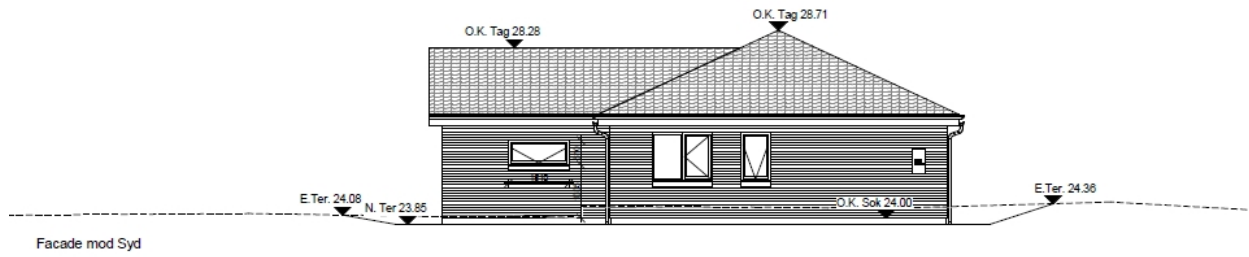
### **Naboorientering**

Vi har foretaget naboorientering, og kommunen har i den forbindelse ikke modtaget bemærkninger.

Venlig hilsen

Mona Nielsen  
Medarbejder





## **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 [Klageportalen](#) for uddybende klagevejledning, herunder betingelserne for at blive fritaget for at anvende klageportalen.