

Tegnestuen INN ApS  
c/o Tobias Ulskov  
Søndergade 11  
5620 Glamsbjerg

9. September 2021  
Sags id: 21/10810

## Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til etablering af opførelse af keramikværksted, fælleskøkken og sheltere til kursusformål på ejendommen matr. nr. 13k, Aborg By, Gamtofte, beliggende Mariendalsvej 34, 5610 Assens.

### Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at etablering sker i overensstemmelse med vedlagte ansøgningsmateriale,
- at parkering alene sker på egen grund,
- 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, og ansøgning skal ske via [Byg & Miljø](#)

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 bygge-/anlægsarbejdet 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

Det ansøgte omfatter etablering af kursussted med spisested og overnatning i sheltere.

Projektets formål er at skabe en samling af værkstedet til keramikværksted, lerbrænding og kunststudie af kursister, samt forsamlingslokale og spiseplads, fælleskøkken, overnatning i shelter i et fantastiske naturområde.

Etableringen medfører opførelse af ca. 320 m<sup>2</sup> værksted i 1 ½ etage. Højden vil udgøre ca. 8 meter til kip.

Værkstedet vil blive brugt som keramikværksted, lerbrænding og kunststudie af kursister, samt forsamlingslokale og spiseplads på 1.sal.

Værkstedet opføres med mørk tagbeklædning og hvide facader, med store vinduespartier i gavlerne for at få udsigten mod vandet og markerne. Samt opnå tilstrækkeligt lysindfald. Værkstedbygningen opføres med altan mod vandet.

Foruden værksted ønskes opført en ca. 108 m<sup>2</sup> bygning i 1 etage til fælles køkken.

Fælles køkkenet vil blive brugt af kursisterne.

Bygningen opføres med mørk tagbeklædning og hvide facader, med store vinduespartier i gavlerne for at opnå tilstrækkeligt lysindfald. Samt toilet- og bedefaciliteter.

Til overnatning for kursister ønskes opført 4 sheltere, hvor kursister kan overnatte.

Hver shelter, som tænkes udført i lærk/douglas, vil udgøre ca. 2,2 x 2,2 m i grundareal.

Eksisterende stuehus bevares med sort tagbeklædning og hvide facader. Der tilføjes altan i gavlen mod vandet.

Trafikken er anslået til:

Man – fredag 8.00 til 16.00 20 biler

Man – fredag 18.30 til 21.30 20 biler

Søndag åben 10.00 til 16.00 30 biler

Lørdag-Søndag Store arrangementer 4 til 6 gange om året 100 biler.

### **Reglerne i landzone**

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

Det ansøgte 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 og naboer.

### **Ejendommen**

Mariendalsvej 34 er registreret som en landbrugsejendom og har et matrikulært areal på 21.314 m<sup>2</sup>.

Registreringen i BBR udgør 129/165 m<sup>2</sup> stuehus, 287 m<sup>2</sup> staldbygning, 119 m<sup>2</sup> ladebygning samt 60 m<sup>2</sup> stald, samt 252 m<sup>2</sup> maskinhus/garage.

Ejendommen er omfattet af følgende retningslinjer/bindinger:

- Kystnærhedszonen
- Bølget landbrugslandskab
- Større sammenhængende landskab
- Vejadgang

Kystnærhedszonen

Tilladelse efter Planlovens § 35 i den kystnære zone kan kun meddeles, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser.

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

#### De bølgede landbrugslandskaber

I de bølgede landbrugslandskaber er det væsentligt, at landbrugskarakteren fastholdes, og at landskabet fortsat er karakteriseret af vide udsigter over et relativt åbent landskab. Hensynet til den åbne karakter skal afspejles i karakteren af nyt byggeri, der her ud over skal placeres lavt i terræn og respektere områdets skala. Udbredelse af skov- og naturområder skal følge de karaktergivende strukturer i området.

#### Større sammenhængende landskaber

Bebyggelse og anlæg i områder omkranset af større sammenhængende landskaber skal ske i respekt for de landskabsværdier, der er i det omkringliggende landskab.

#### **Vurdering af det ansøgte**

Den nye værkstedsbygning og fælleskøkken opføres med samme placering og til erstatning for eksisterende lade og stald, som til sammen udgør 179 m<sup>2</sup>.

De 4 sheltere opføres i tilknytning til den ny værkstedsbygning inden for en afstand af ca. 25 meter derfra.

Idet vi lægger vægt på, at den ny bebyggelse opføres i nær sammenhæng med eksisterende bygninger og tillige erstatter en del af eksisterende bygninger, vurderer vi, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen eller det øvrige landskab. Det er vores samlede vurdering, at det ansøgte kan indpasses i området uden at tilsidesætte væsentlige hensyn til landskab, natur eller øvrige omgivelser.

#### Naboorientering

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

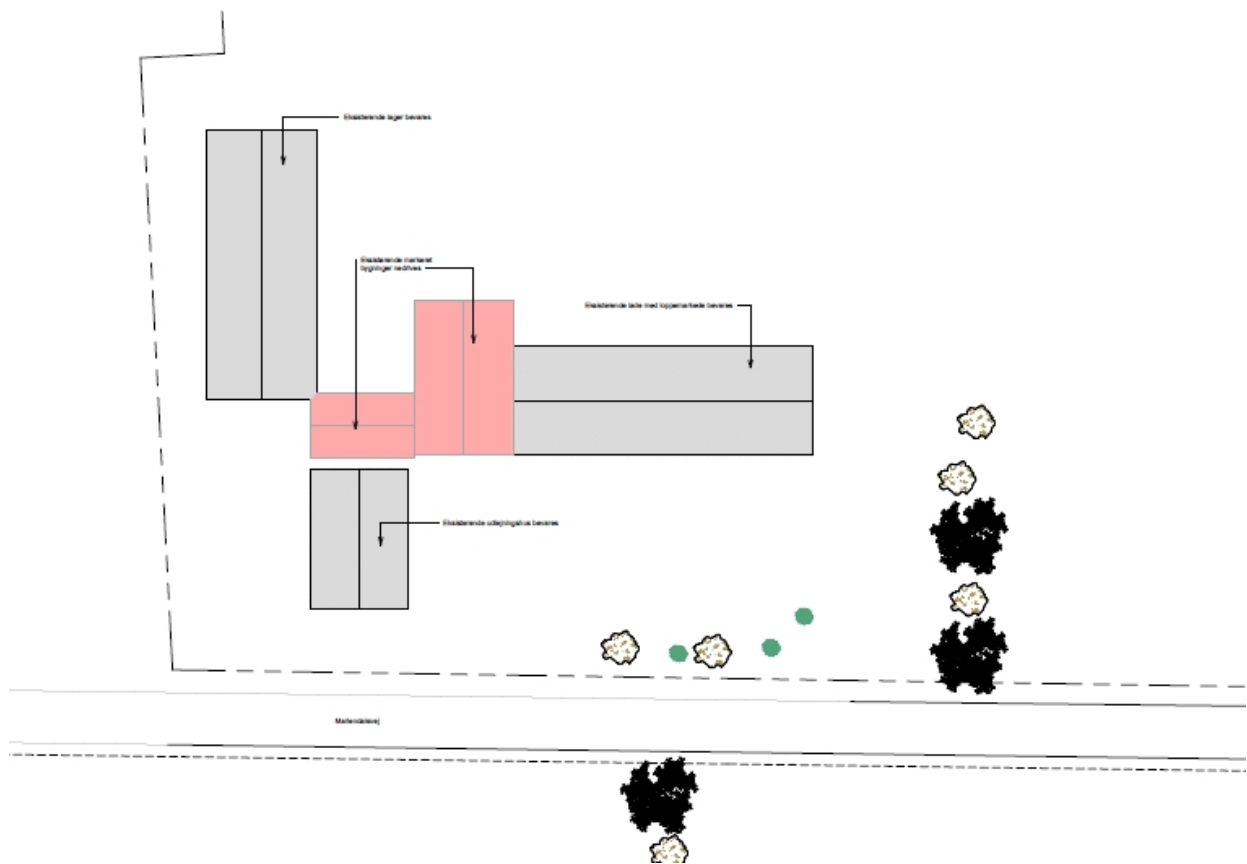
#### Vejadgang

Den ændrede anvendelse af ejendommens adgang til offentlig vej forudsætter tilladelse efter Vejloven.

Tilladelse efter Vejloven fremsendes i særskilt brev.

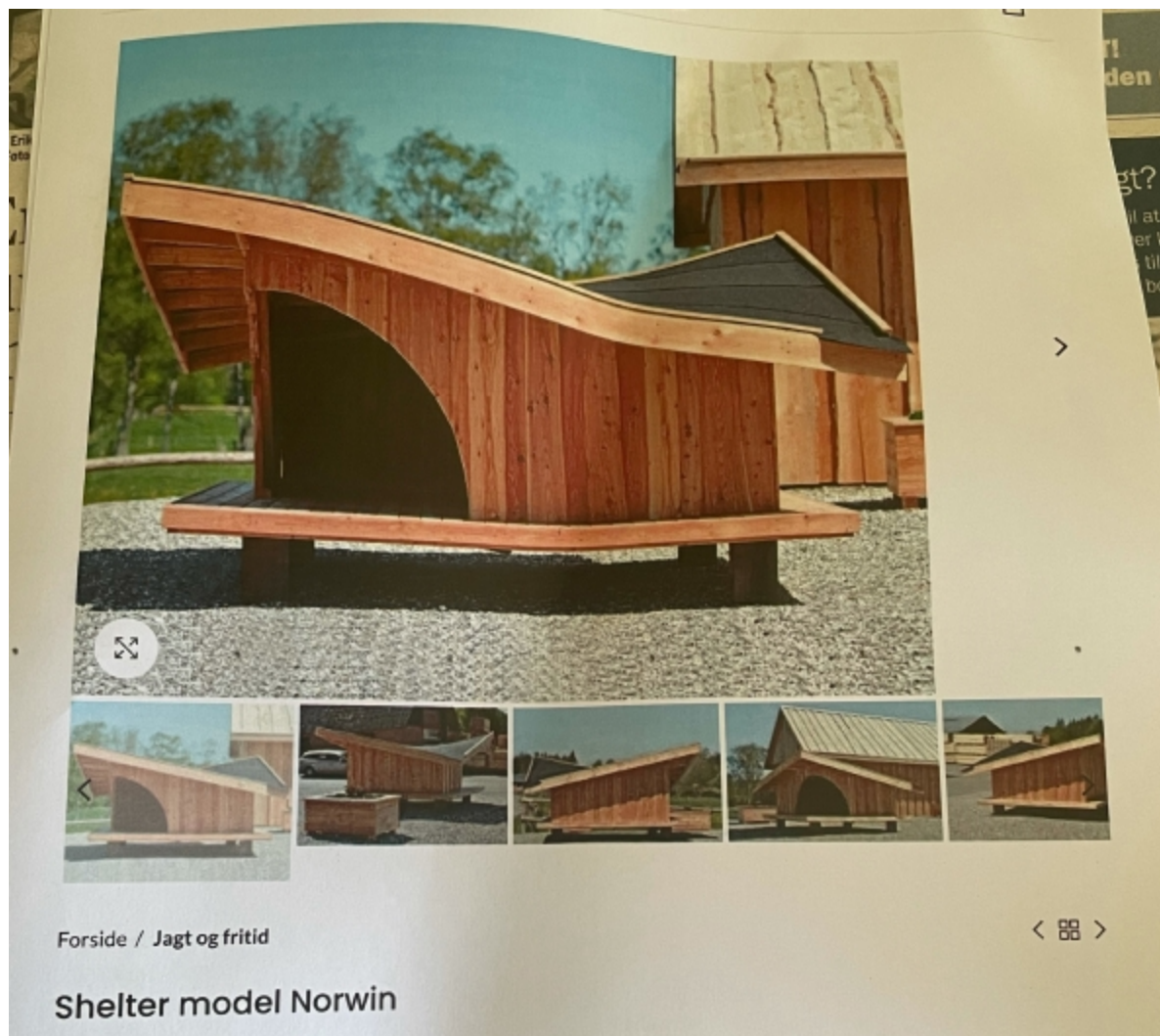
Venlig hilsen

Mona Nielsen  
Medarbejder



Eksisterende forhold





Forside / Jagt og fritid

## Shelter model Norwin

Princip af shelter

## **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.