

LIFA A/S LANDINSPEKTØRER
Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg

14. december 2021
Sags id: 21/16614

Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny helårsbeboelse på ejendommen matr. nr. 11n, Sandager By, Sandager, tilhørende ejendommen Orelundvej 30, 5610 Assens.

Vilkår

- Denne tilladelse gælder alene udstykningen. Opførelse af ny helårsbeboelse kan kun ske efter forudgående landzonetilladelse til et konkret projekt.
- Udstykning til ny selvstændig ejendom forudsætter, at der er vejadgang. Vejadgang i forbindelse med opførelse af helårsbeboelse på ejendommen skal godkendes særskilt efter en konkret ansøgning efter Vejloven.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter Planlovens § 35, stk.1.
Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden for 5 år, er den ikke længere gyldig.

Offentliggørelse

Vi offentliggør landzonetilladelsen **den 14. december 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

"Matr. nr. 11n Sandager By, Sandager er en del af landbrugsejendommen Orelundvej 30, 5610 Assens

Ved jordfordelingen Aborg Minde er der frasolgt del af matr. nr. 11n til en naboejendom. Det frasolgte er markeret med gul fladeudfyldning på vedhæftede kort. Jordfordelingssagen er under ekspedition og efter endelig godkendelse vil matr. nr. 11n udgøre 1700 m² som vist på vedhæftede kort.

Matr.nr. 11n ønskes herefter udstykket til opførelse af helårsbeboelse.

De interesserede køber af parcellen har skitseret en mulig placering af ny helårsbolig – endelig placering og udformning vil dog kunne blive ændret ifm. konkret byggeansøgning. På vedhæftede kort er der således tale om en principskitse for placering og udformning af den nye bolig.

Stort set hele den del af matr. nr. 11n der ønskes udstykket er beliggende indenfor kommuneplanrammerne for Sandager By : 1.1.BE.2, der fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

Kommuneplanrammerne åbner mulighed for byggeri af enkelte boliger ved huludfyldning, hvilket ses at være tilfældet i nærværende ansøgning.

Der er en mindre del (ca. 337 m²) af matr. nr. 11n, der ligger udenfor kommuneplanrammerne.

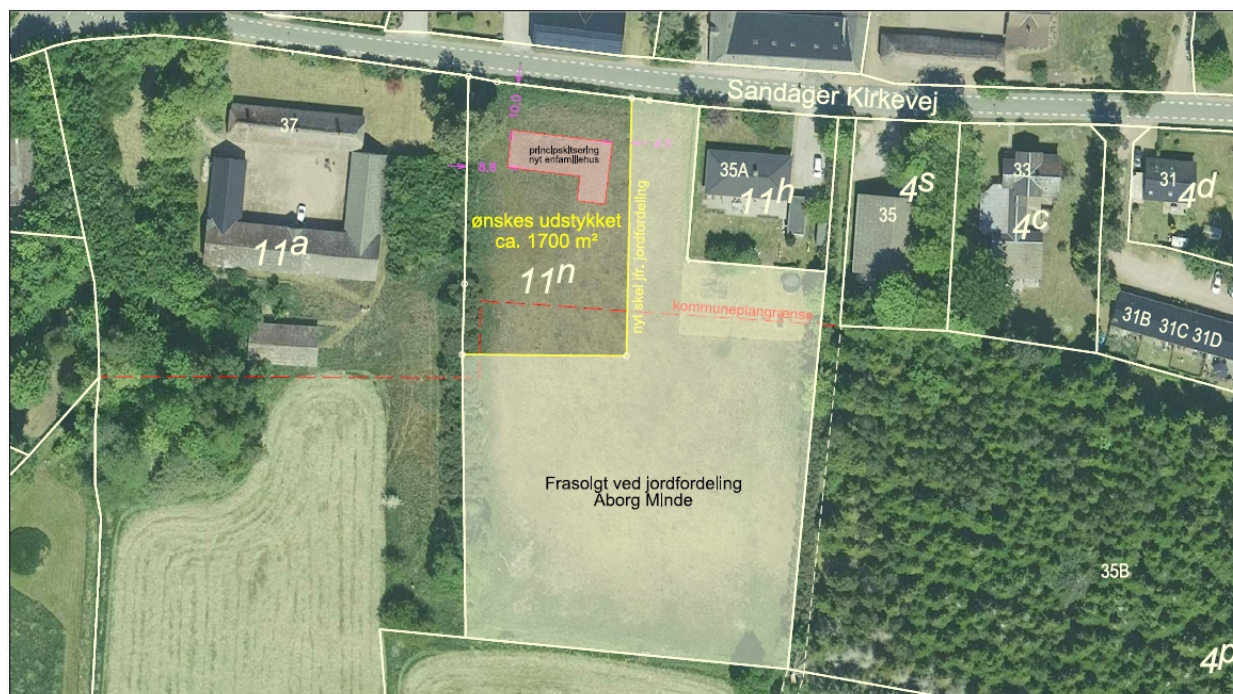
Assens kommune ansøges om, at dette areal tages med i udstykningen nu, da det ellers vil ligge som et afskåret areal under landbrugsejendommen på Orelundvej 30.

Med den skitserede udstykning, der går lidt ud over kommuneplangrænsen, ses der stadig at være en fornuftig afgrænsning mellem by og land, ligesom der er tale om en mindre justering af skel ift. kommuneplanrammerne.

Udstykningen ses at være i fuld overensstemmelse med intentionerne bag udpegningen af kommuneplanrammerne, hvor det overordnede formål må være at fremtidig bebyggelse placeres langs Sandager Kirkevej.

Endeligt kan bemærkes, at når der først er sket udstykning af det areal, der ligger indenfor kommuneplanrammen, og der er opført en bolig, vil den ejendom jfr. landbrugslovens §6 kunne suppleres op til 2.0 ha, og arealoverførslen kan ske uden landzonetilladelse.

Matr. nr. 11n er omfattet af naturbeskyttelseslovens almindelige 300 m kirkebyggelinie. Byggelinien er dog ikke til hinder for det påtænkte projekt, da byggelinien alene foreskriver, at bebyggelse ikke må overskride 8.5 m i højden. Der er ikke øvrige beskyttelseslinier på arealet.”



0 20 40 60 80 100 m



LANDINSPEKTØRER

Landzoneansøgning - udstykning			
Matr.nr.:	11n Sandager By, Sandager	Jørgen Allan Andersen	
Adresse:	Sandager Kirkevej, Assens	Sagsansvarlig	
J.nr.:	20210112	Ansøgt af: JAA	Mål: 1:1000 A4
			16. sept. 2021

LIFA A/S Dambovej 11 5492 Visselbjerg Tlf. 64801500 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

Reglerne i landzone

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

Udstykning til nye selvstændige ejendomme forudsætter tilladelse efter Planlovens § 35, og vi skal derfor behandle din ansøgning ud fra de hensyn, som vi skal varetage ved landzone-administrationen, herunder planlægningsmæssige, landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

Ejendommen

Arealet, som ønskes udstykket, er en del af en landbrugsejendom, Orelundvej 30, 5610 Assens, som samlet udgør ca. 139 ha.

Arealet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for:

- kommuneplanens rammeområde 1.1.BE.2 – Sandager
- kystnærhedszonen
- mosaiklandskab
- større sammenhængende landskab
- potentielt vådområde
- grønt Danmarkskort

Arealet er tillige omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 – kirkebyggelinje.

Vurdering af det ansøgte

Kommuneplanen

Kommuneplanens rammeområde 1.1.BE.2 – Sandager udlægger området til landbrugsejendomme boliger samt mindre erhverv. Kommuneplanen åbner mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

Det er kommunens vurdering, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, idet eventuel fremtidig opførelse af ny helårsbeboelse på dette sted vil kunne ske som huludfyldning.

Kystnærhedszone og landskab

Udstykningen finder sted i nær tilknytning til den øvrige bebyggelse i Sandager og i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten. Udstykningen vurderes ikke at tilsidesætte væsentlige interesser inden for den kystnære zone eller det øvrige landskab.

Natur

Udstykningen sker i tilknytning til øvrig bymæssig bebyggelse, og set i forhold til potentielt vådområde og Grønt Danmarkskort vil udstykningen ikke have væsentlig betydning for plante- og dyrelivet i området eller organismernes spredningsevne.

Kirkebyggelinjen

Udstykningen er uden betydning for kirkebyggelinjen.

Naboorientering

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

Samlet vurdering

Det er kommunens samlede vurdering, at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder planlægningsmæssige, landskabelige eller naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

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 eller 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.