

John Søberg
Saltofte Strandvej 6
Saltofte
5610 Assens

17. december 2021
Sags id: 21/15578

Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til etablering af 6 ferielejligheder som ansøgt på ejendommen matr. nr. 13b, Saltofte By, Kærum, beliggende Saltofte Strandvej 6, 5610 Assens.

Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at der indhentes udlejningstilladelse efter Sommerhusloven fra Bolig- og Planstyrelsen (se nærmere i afsnittet her under om Sommerhusloven),
- at etableringen ske inden for eksisterende bygningsmæssige rammer,
- at ferielejlighederne alene bruges til ferieformål,
- at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte,
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen.

Sommerhusloven

Bolig- og Planstyrelsen har udtalt sig vejledende om fortolkningen af Sommerhuslovens bestemmelser:

”Erhvervsstyrelsen vurderer på baggrund af de fremsendte oplysninger, at der formentlig vil kunne meddeles tilladelse til udlejning af seks nye ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger på en tidligere landbrugsejendom med adressen Saltofte Strandvej 6, 5610 Assens efter sommerhusloven. Vurderingen er foretaget på baggrund af oplysningerne sendt til Bolig- og Planstyrelsen den 2. september 2021 samt 9. december 2021.

En endelig afgørelse vil kræve en nærmere sagsbehandling, der foretages på baggrund af en ansøgning efter sommerhusloven.

*Ved ansøgning om tilladelse kan ansøgningsblanketten udfyldes og sendes digitalt. [Klik her](#).
Noter venligst dette sagsnr. **2021-23540** i forbindelse med en evt. ansøgning.”*

Andre tilladelser fra kommunen

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

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 17. december 2021** på [Assens Kommunes hjemmeside](#)

Herefter er der 4 ugers klagefrist.

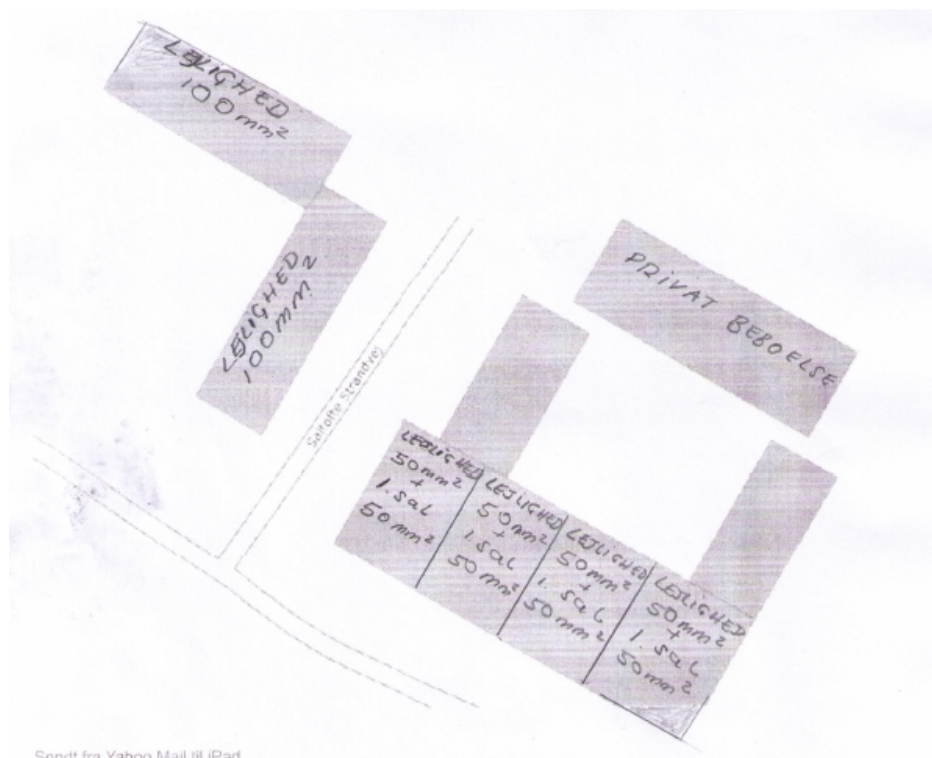
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og kun såfremt der ikke kommer klager, eller Planklagenævnet har stadfæstet tilladelsen i forhold til en klage.

Det ansøgte projekt

"Ombygning af overflødige landbrugsbygninger på Saltofte Strandvej 6 ,5610 Assens. Bygningerne er på tiden tomme .

Ombygningen skal foregå så alle reglementer inden for byggelovgivningen overholdes. der er tale om tale om en gengribende reovering af bygningerne,isolering af disse samt vvs,el,afløb stort set opbygning af lejligheder i den eksisterende skal af overflødige bygninger."

To af de seks ferielejligheder vil udgøre hver 100 m² og de fire er på hver 50 m².



Reglerne i landzone

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om etablering af ferielejligheder kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk.1.

Ejendommen

Ejendommen, som er registreret som beboelse (tidligere landbrugsejendom), er omfattet af flg. retningslinjer/bindinger:

- kystnærhedszonen

- bølget landbrugslandskab
- større sammenhængende landskab
- strandbeskyttelseslinjen

Vurdering af det ansøgte

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.

Landskab

I de bølgede landbrugslandskaber er det væsentligt, at landbrugskaracteren 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.

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.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelseslovens §15).

Inden for Strandbeskyttelsen må der ikke ske ændringer i eksisterende forhold. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Der er kommunens vurdering, at en tilladelse til det ansøgte ikke tilsidesætter væsentlige hensyn til det omkringliggende landskab eller strider mod formålet med strandbeskyttelsen, idet etablering af ferielejlighederne alene sker inden for eksisterende bygningsmæssige rammer og ikke medfører opførelse af ny bebyggelse eller væsentlige udvendige ændringer.

Naboorientering

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

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.