

Assens Kommune
Trafik og Ejendom
Team Vedligeholdelse - annha@assens.dk

16. maj 2022
Sags id: 22/5515

Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til etablering af bolig i eksisterende børneinstitution på ejendommen matr. nr. 3aq, Snave By, Dreslette, beliggende Snavevej 27A, 5683 Haarby.

Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte,
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen.

Andre tilladelser fra kommunen

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

Vejadgang

Vi gør opmærksom på, at vejadgang til ejendommen skal godkendes 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 Fden 16. maj 2022 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

Ejendommen har tidligere været anvendt som børnehave. Grundet kommunal arealreducering ønskes ejendommen sat til salg som bolig.

Reglerne i landzone

Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt landzonetilladelse efter Planlovens § 35, medmindre forholdet er omfattet af lovens undtagelser i § 37, stk. 1 eller stk. 2.

Stk. 1 omfatter overflødiggjorte landbrugsbygninger. Stk. 2 omfatter andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger. Sidstnævnte overflødiggjorte bygninger er dog ikke omfattet af undtagelsen, hvis de er beliggende – som det her er tilfældet – i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Den ændre anvendelse af institution til bolig forudsætter derfor landzonetilladelse.

Ejendommen

Ejendommen er registreret som daginstitution og omfatter 102 m² i stueetage og 82 m² i tagetagen.

Derudover 44 m² carport og 40 m² udhus. Ejendommens matrikulære areal udgør 993 m². Ejendommen er i 2004 ændret fra at være bolig til fællesinstitution for Dreslette Skole.

Ejendommen ligger i Bølget landbrugslandskab og inden for kystnærhedszonen.

Vurdering af det ansøgte

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.

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 området's skala.

Den ansøgte ændring fra børnehaven til boligformål medfører ikke opførelse af ny bebyggelse eller andre væsentlige udvendige ændringer og vurderes derfor at være af underordnet betydning i forhold til kystnærhedszonen og de øvrige landskabelige interesser i området.

Vi har også lagt vægt på, at ejendommen oprindeligt er opført som bolig.

Det er kommunens samlede vurdering, at den ansøgte bolig kan etableres uden genevirkninger for omgivelserne, og at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø og naboer.

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.