

MILTON HUSE A/S  
Plutovej 1  
8700 Horsens

02. juni 2022  
Sags id: 22/7614

## Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus som ansøgt på ejendommen matr. nr. 11n, Sandager By, Sandager, beliggende Sandager Kirkevej 35C, 5610 Assens.

### Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at opførelse sker i overensstemmelse med din ansøgning af 17. marts 2022,
- at opførelse ikke sker nærmere end 10 meter fra midte af Sandager Kirkevej,
- 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](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 2. juni 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

Det ansøgte byggeri omfatter 161 m<sup>2</sup> beboelse med integreret 35 m<sup>2</sup> garage og 13 m<sup>2</sup> redskabsrum.

Der er tale om et muret hus i 1 plan med afvalmede tagflader med betontagsten.

Tegningsmateriale er vedlagt.

### Ejendommen

Grunden, som er ubebygget, omfatter et areal på 2035 m<sup>2</sup> og er på baggrund af landzonetilladelse af 14. december 2021 udstykket fra landbrugsejendommen Orelundvej 30, 5610 Assens.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for

- rammeområde 1.1.BE.2 - Sandager
- kystnærhedszonen
- mosaiklandskab
- potentielle naturområder
- potentielle naturområder vådområder

Ejendommen er tillige omfattet af kirkebyggelinje og tinglyst vejbyggelinje.

### Vurdering af det ansøgte

Rammeområde 1.1.BE.2 – Sandager

Kommuneplanen udlægger rammeområdet til landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv. Rammen giver mulighed for opførelse af enkelte boliger som huludfyldning.

Opførelse af det ansøgte enfamiliehus, der opføres som huludfyldning i et ”hul” i husrækken, vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

#### 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.

En tilladelse til det ansøgte hus vurderes at være af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser. Huset vil ikke være synligt fra kysten og vurderes derfor ikke at have væsentlig betydning for kystlandskabet.

#### Landskab

I mosaiklandskaberne er det væsentligt, at variationen mellem dyrkede marker samt natur- og halvkulturrealer fortsat er karaktergivende. Nyt byggeri skal respektere landskabernes lille til middelstore skala.

Det ansøgte hus opføres i tilknytning til den øvrige bebyggelse i Sandager og vurderes ikke at påvirke det omkringliggende landskab væsentligt eller negativt.

#### Potentielle naturområder/vådområder

Udpegede områder til potentiel natur skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

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.

Det ansøgte hus ligger i tilknytning til den øvrige bebyggelse langs vejen og vurderes ikke at have væsentlig betydning for plante- og dyrelivet i området eller tilsidesætte retningslinjerne for potentielle natur- og vådområder.

## Plan og Byg - Team Plan

### **Samlet vurdering**

Det er kommunens samlede vurdering, at det ansøgte kan indpasses i landskabet og det naturlige miljø uden genevirkninger for omgivelserne, og at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø og naboer.

### **Byggelinjer**

Kirkebyggelinje

Efter Naturbeskyttelseslovens § 19 kan der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke uden dispensation opføres bebyggelse, der overstiger 8,5 meter i højden.

Det ansøgte byggeri overstiger ikke 8,5 meter i højden og kræver dermed ikke dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Vejbyggelinje

Der er på ejendommen tinglyst en 10 meter vejbyggelinje, som medfører, at byggeri ikke må opføres nærmere vejmidte end 10 meter.

Ifølge beliggenhedsplanen opføres huset 10 meter fra vejskel og overskrider dermed ikke vejbyggelinjen.

### **Naboorientering**

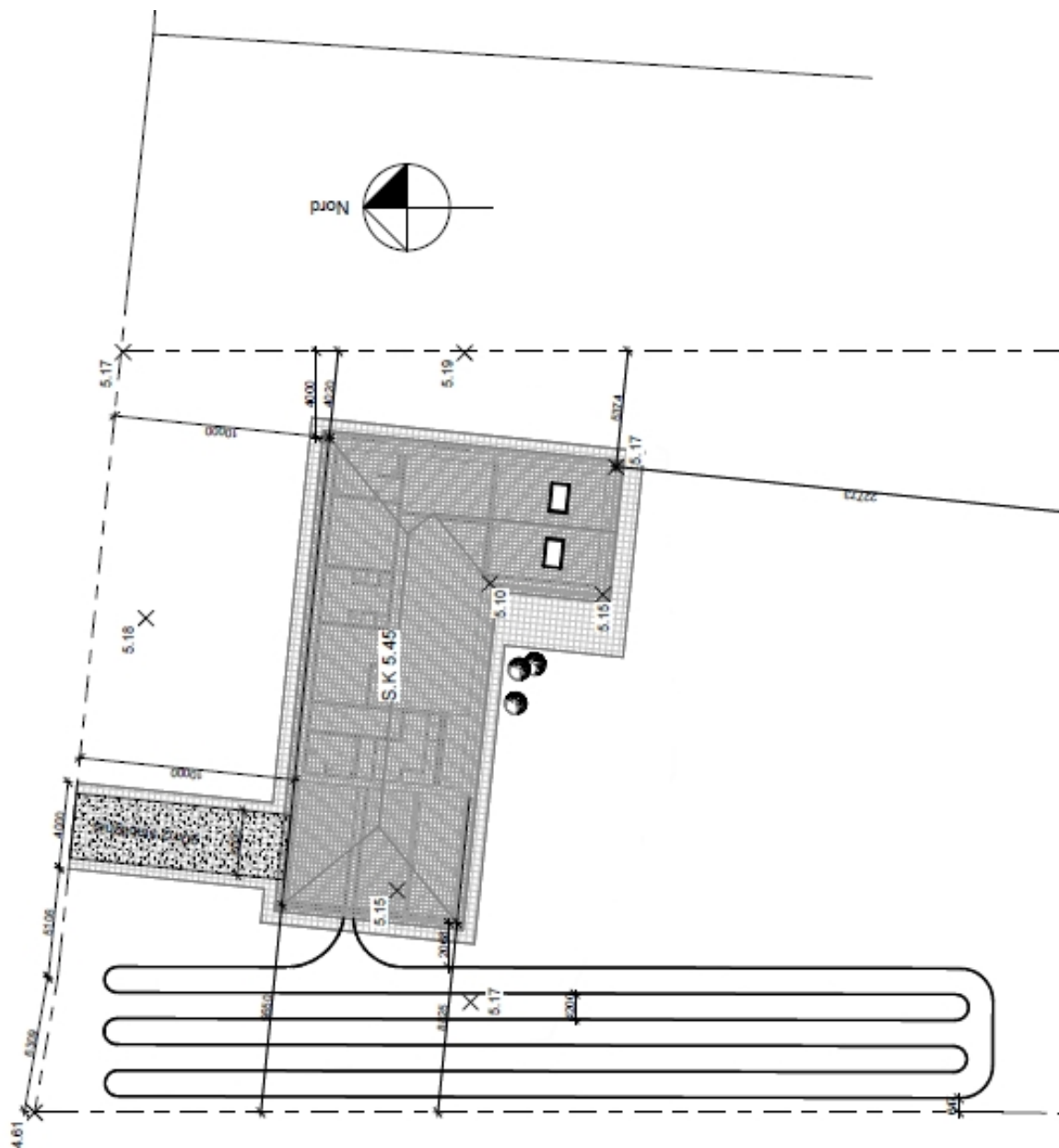
Der har i forbindelse med ansøgning om udstykning til nyt enfamiliehus været foretaget naboorientering.

Vi har i den forbindelse ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger.

Venlig hilsen

Mona Nielsen  
Medarbejder

## Plan og Byg - Team Plan



### Koter i DVR90 Matr. nr.: 11n, Sandager By, Sandager

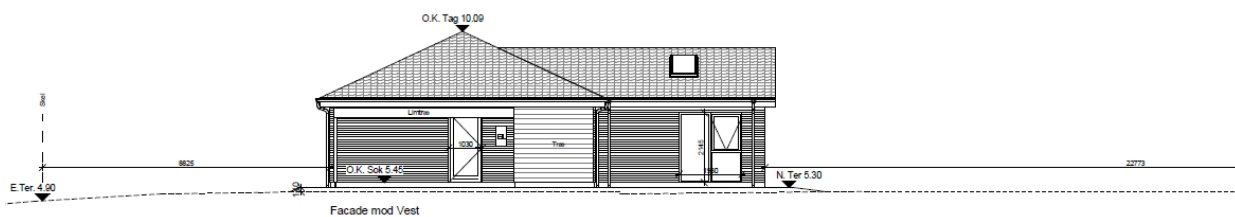
Grundareal	2036,0 m <sup>2</sup>
Beboelses	161,0 m <sup>2</sup>
Carport/BSEB	35,0 m <sup>2</sup>
Stue/kulturnum/BSEB	13,0 m <sup>2</sup>
Overdækket terrasse/BSEB	0,0 m <sup>2</sup>
Bad/vandret areal	209,0 m <sup>2</sup>
Beboelses	161,0 m <sup>2</sup>
Carport/ Stue/kulturnum/over.30 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Stue/kulturnum/	161,0 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	7,9%

3,0 m brede kørestolsadgang  
 1,5 m brede træbrædder  
 hver stige er 1,2 m.  
 3,0 m brede kørestolsadgang  
 1,5 m brede træbrædder  
 hver stige er 1,2 m.  
 2,0 m brede kørestolsadgang  
 bredden 2,0 m brede

Der er ingen afkøling i matriklen. Forbygningen er ved at planlægges hvor det bliver plaseret.

Der er et plan med forbygningen at være anbragt for beaktning af bebyggelse af flodning fra hovedvej og hen til matriklen.

# Plan og Byg - Team Plan



### 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 offentligt 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.

Venlig hilsen

Mona Nielsen  
Medarbejder