



Baatrup, Landinspektøren
Att. Kristian Baatrup
Vinkelvej 4-6
3000 Helsingør

Sags-jour.nr.: 20/4369

16. november 2020

Tidsbegrænset landzonetilladelse til opstilling af pavillon på ejendommen Golfsvinget 16-20, 2625 Vallensbæk

Rådgiver har d. 23. september 2020 på vegne af ejer fremsendt ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en pavillon på 44 m² på Golfsvinget 16-20 i en tidsbegrænset periode på 5 år. Pavillonen placeres i byggefelt C, henvendt mod samme fliseterrasse som eksisterende byggeri.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Landzonetilladelse

Center for Teknik har behandlet sagen og meddeler en tidsbegrænset landzonetilladelse til opførelse af en pavillon på 44 m² i en periode på 5 år.

Tilladelsen meddeles i medfør af Planlovens § 35.

Tilladelsen bliver offentliggjort 16. november 2020 på kommunens hjemmeside.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes, mens klagen behandles.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Redegørelse og begrundelse for afgørelsen

Det kræver landzonetilladelse at ændre arealanvendelse og bygge i landzone. En lokalplan kan imidlertid tildeles bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Overholder man ikke lokalplanen, vil bonusvirkningen ophøre, og en landzonetilladelse er påkrævet i henhold til Planlovens § 35.

Denne ejendom er omfattet af Lokalplan nr. 63, som har bonusvirkning. Da den ønskede pavillon har et udseende, som ikke indgår i en helhed med det eksisterende byggeri, strider facadeudtrykket imod Lokalplan nr. 63 § 10.4. Derfor skal der gives en dispensation fra lokalplanen og dermed også en landzonetilladelse til opstilling af pavillonen.

Forvaltningen har behandlet og godkendt en ansøgning om dispensation fra lokalplanen. Hermed ophører lokalplanens bonusvirkning, og en landzonetilladelse er påkrævet.

Det er således alene facadeudtrykket, som gør, at der kræves en landzonetilladelse.

Den ønskede pavillon vil være i sort træ, have saddeltag med lav hældning og vende mod den fliseterrasse som ligger i forlængelse af det eksisterende byggeri. Pavillonen opsættes i en tidsbegrænset periode på 5 år.

Placeringen af pavillonen er inden for lokalplanens byggefelt C, og i en afstand på ca. 16 meter fra det eksisterende byggeri med en fliseterrasse imellem de to byggerier. Der er således ikke tale om spredt bebyggelse. Ligeledes er anvendelse af pavillonen i tilknytning til Golfklubbens øvrige aktiviteter, da pavillonen vil danne ramme om en golfsimulator, som skal give golfspillere mulighed for at benytte klubbens faciliteter på regnvejrsdage og hen over vinteren.

Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at pavillonen har en placering og anvendelse, der gør, at det ansøgte ikke er i strid med de hensyn, der skal tages ifølge landzonebestemmelserne.

Ved meddelelse af en tidsbegrænset landzonetilladelse til opførelse af en pavillon på 44 m² har forvaltningen i sin behandling af sagen lagt vægt på at:

1. anvendelsen af pavillonen er i sammenhæng med golfklubbens andre aktiviteter
2. byggeriet henvender sig til det eksisterende byggeri ved at være placeret med udgang mod samme udeareal.
3. at pavillonen er placeret inden for byggefelt C, og fremstår derfor som samlet bebyggelse, jf. Lokalplan nr. 63
4. at der i dette tilfælde kun er behov for en landzonetilladelse pga. byggeriets udseende.

Der gives landzonetilladelse med vilkår om, at landzonetilladelsen er tidsbegrænset til 5 år, da pavillonen har midlertidig karakter.

Det er vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboerne, og sagen er derfor ikke sendt i naboorientering, jævnfør Planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Vallensbæk Kommunes hjemmeside www.vallensbaek.dk fra den 16. november 2020.

Tilladelser efter anden lovgivning:

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Opmærksomheden henledes på, at byggeriet kræver byggetilladelse. Arbejdet må ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>. Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse. Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Sarah Weise Feilberg