

Henrik Villefrance
Sonnegade 11
8000 Århus C

Sendt digitalt

Den 10. januar 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-2859

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 27-06-2023 vedrørende landzonetilladelse til bed and breakfast på adressen: Åsvej 24, 4540 Fårevejle, matr. nr. 25 FÅREVEJLE BY, FÅREVEJLE.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af tiloversbleven landbrugsbygning til bed and breakfast virksomhed.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der skal i tilstrækkeligt omfang anlægges P-pladser og manøvreareal for biler på egen grund.
- At skiltning i forbindelse med bed and breakfast erhvervet kan kræve godkendelse af Odsherred Kommune, [se her](#).

Forhold til anden lovgivning

Et bed and breakfast kan drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes, jf. §1, stk. 5. Det er Bolig- og Planstyrelsen, der vurderer, hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt. Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- Der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- Gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- Der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- Der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Hvis der under evt. gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Hvis der konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, såfremt der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Kystnærhedszone, Specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Jf. kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune, Redegørelse og Retningslinjer, pkt. 6.7.1:

"Overnatningsvirksomhed kan indrettes i eksisterende bygninger i det åbne land, hvis de beskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige forhold ikke taler imod".

Forhold til lokalplanen

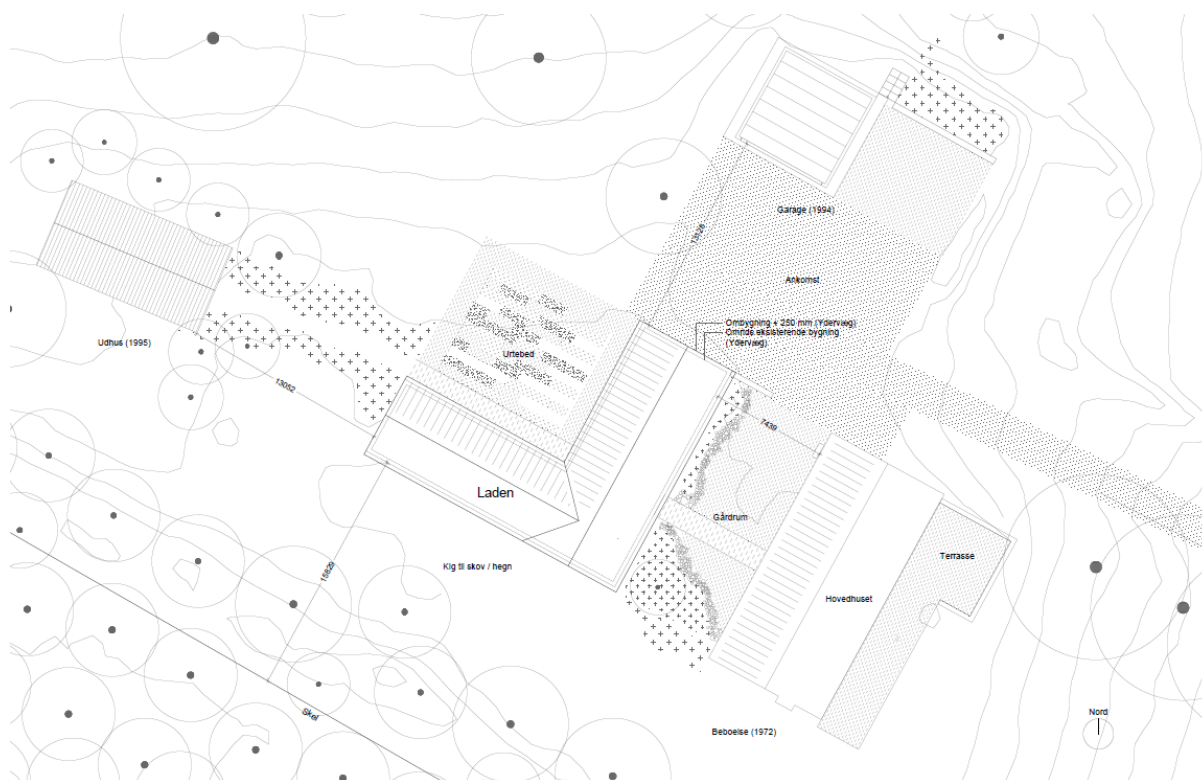
Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til at inddrage en tiloversbleven landbrugsbygning til 8 bed and breakfast værelser. Derudover skal der i bygningen være 2 rum med toilet og bad samt 1 teknik/vaskerum.

Der er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at parkering til gæsterne anlægges øst for bebyggelse. Parkeringen vil foregå på egen grund, parallelt med Åsvej samt bag det første beplantningsbælte på ejendommen. Dette for at sikre mindst mulige gener for naboejendommene.

I ansøgningen er det oplyst, at bygningens udtryk så vidt muligt bevares. Tagbeklædningen er desværre medtaget og med mulig asbest. Derfor bliver tagbeklædningen udskiftet fra cement-tagsten til sinusplader.



Det er den eksisterende lade, som ønskes ombygget til bed and breakfast.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 4,38 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 230 m² og en tiloversbleven landbrugsbygning på 140 m² samt 2 sekundære bygninger på i alt 109 m².

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af betydning for naboerne og har derfor orienteret disse forinden at der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 4. Naboorienteringen har fundet sted i perioden fra den 5. december 2023 - 2. januar 2024. Der er i perioden ikke indkommet bemærkninger.

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- bed and breakfast etableres i bestående og overflødiggjort landbrugsbygning. Bygningen ændrer ikke størrelse ved ombygningen
- At bygningen eksisterende udtryk bevares ved ombygningen
- At det vurderes, at der ved indretningen af bed and breakfast i bygningen ikke opstår væsentlige indbliksgener for naboejendommene. Der lægges i den forbindelse vægt på, at afstanden fra det ansøgte og til naboens skel er cirka 94 m
- At der etableres 8 værelser, som alene vurderes at ville medføre periodisk forøgelse af aktiviteten på ejendommen, og dermed ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne.
- At det ansøgte, ikke tilsidesætter de hensyn, som kommunen skal varetage efter planloven, herunder hensynet til landskabet og naboer.
- At parkering håndteres på egen grund
- At der i forbindelse med landzonetilladelsen ikke vil opføres ny bebyggelse
- At det ansøgte vurderes ikke at påvirke beskyttelsen af landskabsinteressen, herunder udpegning som henholdsvis naturbeskyttelsesområde, specifik geologisk bevarings værdi og placering i landskabskarakteranalysen: Vejrhøjbu. Dette er begrundet i, at der ikke ændres på bygnings størrelse og at bygningen istandsættes under hensyntagen til det eksisterende udtryk.
- At det ansøgte, ikke påvirker naturværdi eller landskabelig værdi, der er tillagt en placering inden for kystnærhedszonen. Denne vurdering har baggrund i, at der mellem ejendommen og kysten findes to sommerhusområder samt en skov.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 10. januar 2024.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indeksreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse. Hvis den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en afgørelse på ansøgningen om byggetilladelse, under forudsætning af at vi har modtaget:

- Konkret og fyldestgørende byggeansøgning i forhold til bygningsreglementet BR18, indsendt digitalt via Byg og Miljø, vedr. ændret anvendelse fra tiloversbleven landbrugsbygning til beboelse - bed and breakfast.

Venlig hilsen

Rikke Storgaard Lindstrøm
Teamkoordinator

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af ejendommen, med digital post
- Danmarks Naturfredningsforening, med digital post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med digital post til CVR. nr. 32689760

- Friluftsrådet, med digital post til CVR. nr. 56230718