

Marianne Wibholm
Strandgårdsvej 4
4540 Fårevejle

Sendt digitalt via Byg og Miljø

Den 24. februar 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-776

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 03-03-2024 vedrørende landzonetilladelse til etablering af ferielejlighed. Den 05-12-2024 ændrede du projektet til en bed and breakfast-enhed på adressen Strandgårdsvej 4, 4540 Fårevejle, matr. nr. 14 c Veddinge By, Fårevejle.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af en bed and breakfast-enhed med 4 sovepladser i eksisterende bygning.

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, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

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 etableres tilstrækkelige parkeringspladser på ejendommens eksisterende befæstede arealer.
- Evt. skilte er ikke omfattet af denne landzonetilladelse.

Forhold til anden lovgivning

Lov om naturbeskyttelse

Ejendommen ligger i et område, som er omfattet af Fredningskendelse af 1. marts 1965 vedr. fredning af Veddinge Bakker og et fredningsforslag af 01.07.2021 om fredning af Veddinge Bakker og Skamlebæksletten. Det er Fredningsnævnet for Vestsjælland, som er påtaleberettiget.

Fredningsnævnet har den 18. februar 2025 meddelt dispensation fra 1965-fredningen til den ansøgte etablering af bed and breakfast-enhed. Fredningsnævnet har endvidere vurderet, at projektet ikke strider imod forslag til fredning fra 2021.

Vurdering af bilag IV og Natura 2000:

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område, Natura 2000 område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke ligger i en afstand af mere end 500 meter. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt kun har helt lokal betydning og derfor ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Da der kun foretages ombygning af eksisterende nyere byggeri, vurderer kommunens naturteam, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitat-direktivets bilag IV.

Lov om offentlige veje

Det vurderes, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke området trafikalt og ikke kræver ny overkørselstilladelse.

Byggeloven (Bygningsreglement 2018)

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 bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Landskabstype 10, Vejrhøjbuen, (retningslinje 9.10) og inden for kystnærhedszonen (retningslinje 9.12.1 og 9.12.2) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierende karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne, Vejrhøjbuen, som står i et buet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både det varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede, vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbuen fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, som omfatter landzone og sommerhusområde indtil 3 km fra kystlinjen.

Forhold til lokalplan

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om landzonetilladelse til:

- ændring af 39 m² hobbyrum i tagetagen til en bed and breakfast-enhed. (markeret med et et-tal på illustrationen på næste side)
- ændring af de 21 m² af garagen, der indeholder toilet og bryggers; her indrettes toilet/bad samt minikøkken, der muliggør servering til bed and breakfast-gæster. (markeret med et to-tal på illustrationen på næste side)

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 **24. februar 2025**.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

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 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 byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst. Ellers hører du fra os i særskilt skrivelse.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
landzone- og byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- 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