

Ejer af
Åsvej 24
4540 Fårevejle

Sendt digitalt

Den 18. november 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-2398

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 01-07-2024 vedrørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af garage til spisesal og tilbygning til denne på adressen Åsvej 24, 4540 Fårevejle, matr.nr. 25, Fårevejle By, Fårevejle. Seneste revision er modtaget d. 05.11.2025.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende garage på 44 m² til spisesal samt tilbygning i form af drivhus. Samlet areal af bygning efter tilbygning bliver 128 m².

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:

- Eksisterende garagebygning skal forblive, men kan ændre anvendelse til spisesal. Garagen kan efterisoleres udvendigt iht. BR18 §5. Kun drivhus er nybygning.
- Kipkote for spisesal/drivhus må ikke overstige kipkote for stuehuset.
- Taget skal udføres som symmetrisk sadeltag uden valm, taghældning på spisesal og drivhus skal være, som eksisterende bebyggelse ca. 45 grader.
- At tag- og ydervægge udføres i samme materialer som eksisterende bebyggelse, alternativt beklædes med træ. Farver som eksisterende bebyggelse, alternativt kan ydervægge males i hvid, sort eller grå.
- Spisesalen må kun anvendes i forbindelse med Bed and Breakfast, den må ikke indrettes med bar, café, restaurant eller lign.
- Spisesalen må ikke udlejes som festlokale, foredragssal eller lign. Desuden må den ikke anvendes til overnatning. Den må ikke særskilt udlejes.
- Evt. udendørs picnicområde, skal etableres i tilknytning til spisesalen, maks 20 m fra spisesalen eller på nord/vest side af bygninger til Bed and breakfast.
- Evt. belysning på bygningen og omkring denne skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne. Evt. fritstående belysning mellem Bed and Breakfast og spisesal må maks være 75 cm høj og kun adgangsareal må oplyses.
- Drivhusets primære anvendelse er til landbrugets drift, men med denne landzonetilladelse, tillades at der i drivhuset kan serveres et mindre traktament til Bed and breakfast gæster.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under et evt. gravearbejde sker arkæologiske fund, skal arbejdet straks indstilles og Museum Vestsjælland kontaktes på tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden et evt. jordarbejde begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

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

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes med hensyn til støj, lugt og røg. Aktiviteter skal overholde de vejledende støjgrænser, jfr. Vejledning fra Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder, nr. 5 fra 1984. Evt. klager over støj fra spisesal er ikke en del af landzonebehandling, men administreres iht. Miljøbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen i det sydlige skel registreret beskyttet sten- og jorddige. Tæt på det vestlige skel er der registreret 3 vandløb, hvoraf et er rørlagt. Der er i det vestlige skel også registreret en beskyttet sø og moseområde. Tilbygningen kommer ikke tæt på nogen af disse områder, tætteste område er beliggende ca. 75 m fra bebyggelse.

Der er ca. 375 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter og ca. 750 m til nærmeste habitatområde. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke disse områder.

Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)

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

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

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget kystnærhedszone og specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 10 "Vejrhøjbuken".

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, Vejrhøjbuken, som står i et bueformet 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 den 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 Vejrhøjbuken fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende garage på 44 m² til spisesal og efterisoleres samt tilbygning i form af drivhus. Samlet areal af bygning efter tilbygning 128 m² heraf drivhus på 78 m².

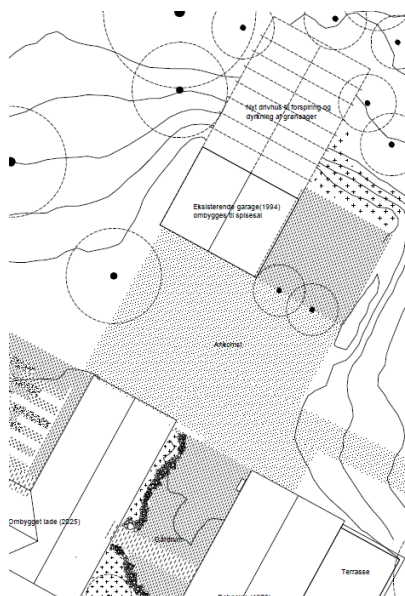
Der er i maj 2024 meddelt landzonetilladelse til Bed & Breakfast i laden, der indrettes 8 værelser af 10-15 m² med 2 fælles toilet/bad og vaskerum.

Du har i ansøgningen oplyst, at:

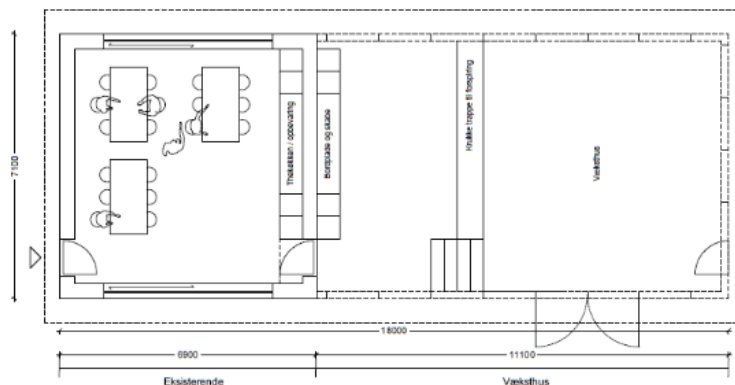
- Eksisterende garage omdannes til spisesal som skal benyttes i forbindelse Bed & Breakfast gæster.
- Tilbygningen er et væksthus/drivhus i tilknytning til dyrkning af marken foran.
- Væksthuset ønskes udenfor sæson anvendt til servering af kaffe og lignende
- Bygningen skal fremstå som en samlet enhed.
- Den samlede bygning vil ikke medføre yderligere aktivitet på grunden, da den blot skal servicere brugerne af Bed & Breakfast.
- Udvendigt vil overflader fremstå i hvide og grålige toner i tråd med den ombyggede lades farver.
- Facaden vil fremstå med en let beklædning i malet træ. Taget vil være stålplader som ladebygning.

Tagkonstruktionen på eksisterende garage hæves til 45 grader, så den får samme taghældning som drivhuset og øvrige bygninger på ejendommen. Tagbeklædningen på spisesalen udføres med sinusplader i stål, som den nyligt ombyggede lade. Ydervægge beklædes med træ og males. Drivhuset udføres helt i glas.

Eksisterende garage er jf. BBR på 44 m² (bredde 6,64 og dybde på 6,6 m). En udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm betragtes ikke som en udvidelse af etagearealet, jf. BR18 §5 stk. 1 nr. 4, svarende til en totalbredde 7,14 m. Men kun på eksisterende bebyggelse.



Figur 2 Situationsplan



Figur 1 Plantegning



Figur 3 Facadetegninger

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 fritliggende enfamilieshus på 230 m² og en tiloversbleven landbrugsbygning på 140 m² (som er under ombygge til Bed & Breakfast) samt 2 sekundære bygninger på i alt 109 m². Det er den sekundære bygning nr. 3 i BBR (garage 44 m²), der nu ønskes ændret til spisesal og tilbygget med drivhus.

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

- At der d. 10.01.2024 er meddelt landzonetilladelse og 02.05.2024 er meddelt byggetilladelse til bed and breakfast på ejendommen
- At spisesal indrettes i eksisterende garage som tilbygges med drivhus på 78 m².
- At bygningens anvendelse er spisesal uden indretning af bar, café, eller restaurant.
- At spisesalen kun anvendes af besøgende til Bed & Breakfast som anført i vilkår.
- At spisesalen ikke må udlejes til festlokale eller anvendes til overnatning.
- At vi vurderer at naboerne og omgivelserne sikres af de opstillede vilkår for tilladelse.
- At spisesalen ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet - herunder ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At spisesalen ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At bygningen med spisesalen og drivhus inkl. evt. udendørs opholdsarealer ikke vurderes at være i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

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.

Nabo-orientering

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

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.

Det bemærkes at i forbindelse med etablering af Bed & Breakfast, var denne sag i nabo-orientering, der indkom ingen bemærkninger.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 18. november 2025.

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 afgørelse på ansøgning om byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst, herunder at vi har modtaget:

- Konkret og fyldestgørende byggeansøgning i forhold til bygningsreglementet BR18, indsendt digitalt via Byg og Miljø, vedr. ændret anvendelse af garage til spisesal, samt tilbygning af drivhus, i overensstemmelse med landzonetilladelse.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere af Åsvej 24, 4540 Fårevejle, 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