

Billy Odin Rubini Sørensen
Ornebjerglund 23
5492 Vissenbjerg

10-12-2020
Sags id: 2020-0723

Landzonetilladelse.

Assens Kommune giver landzonetilladelse til etablering af værelser til Bed & Breakfast på ejendommen matr. nr. 5c, Andebølle By, Vissenbjerg, beliggende Ornebjerglund 23, 5492 Vissenbjerg.

Vi har givet landzonetilladelsen efter Planlovens § 35.
Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år.

Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at etableringen sker i overensstemmelse med det ansøgte,
- at udlejning sker i overensstemmelse med Sommerhuslovens hotelbegreb,
- at parkering sker på egen grund
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen.

Offentliggørelse

Vi offentliggør din landzonetilladelse **den 10. december 2020** på [Assens Kommunes hjemmeside](#)

Herefter er der 4 ugers klagefrist.

Du må ikke udnytte landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet, og såfremt der bliver klaget over din landzonetilladelse, skal du afvente Planklagenævnets afgørelse.

Ansøgningen

Din ansøgning omfatter etablering af 4 værelser til Bed and Breakfast indrettet i nederste etage i ejendommens erhvervsdel.

Planlovens landzonebestemmelser

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Etablering af Bed and Breakfast er en ændret anvendelse, der forudsætter landzonetilladelse efter Planlovens § 35. landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere ansøgningen i forhold til de hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, naboer og miljø.

Bemærkninger

Ornebjerglund 23, 5492 Vissenbjerg er registreret som privat servicevirksomhed/klinik og omfatter i flg. BBR 177/297 m² erhvervsareal og 213/283 m² beboelse.

Ejendommens matrikulære areal udgør 16.504 m².

Ejendommen er omfattet af følgende af kommuneplanens retningslinjer:

6.3.1 De bakkede landbrugslandskaber

I de bakkede landbrugslandskaber er det væsentligt, at landbrugskaracteren fastholdes, at markante geologiske strukturer fortsat opleves i landskabet og, at udsigter fra højtliggende terræn bevares som et karaktertræk. Nyt byggeri skal placeres lavt i terræn og respektere områdets skala. Udbredelse af skov- og naturområder skal følge de karaktergivende strukturer i området.

6.11.1 Geologiske landskabstræk

Nye anlæg må ikke forringe værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

6.3.12 Prioritering af landskabsværdier i større sammenhængende landskaber

Beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier skal prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

6.3.8 Særligt værdifulde landskaber

I de særligt værdifulde landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må kun i ganske ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

6.5.2 Biologisk interesseområde

Inden for de særlige biologiske interesseområder kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt beskyttelses og naturforbedringer ikke herved tilsidesættes, herunder at spredningsmuligheder for plante og dyreliv ikke forringes.

Det ansøgte medfører ikke opførelse af ny bebyggelse eller væsentlige udvendige ændringer, og det er kommunens vurdering, at tilladelsen ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer for landskabet eller forringer spredningsmuligheder for plante- og dyrelivet inden for det biologiske interesseområde.

Trafik

Vi har vurderet, at den trafik, som de 4 Bed and Breakfast-værelser vil medføre, ikke overstiger eller afviger væsentligt fra den trafik, der er i dag i forbindelse med ejendommens nuværende anvendelse som klinik.

Vi har ved afgørelsen også lagt vægt på, at etablering af 4 nye Bed and Breakfast-værelser vil øge overnatningsmulighederne i området til gavn for lokalsamfund og for turisme.

Naboorientering

Vi har vurderet, at etableringen af 4 værelser til Bed and Breakfast ikke medfører ændringer, der vil få betydning for naboerne, og vi har derfor ikke foretaget naboorientering.

Andre tilladelser fra kommune

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver også en byggetilladelse, og ansøgning skal ske via Byg & Miljø

Du kan vente med at ansøge om byggetilladelse, indtil du har modtaget landzonetilladelsen, og du skal være opmærksom på, at byggetilladelsen tidligst kan meddeles, når klagefristen for din landzonetilladelse er udløbet, og kun såfremt der ikke kommer klage.

Du kan få flere oplysninger om byggetilladelse på tlf. 6474 7519.

Venlig hilsen

Mona Nielsen
Planmedarbejder

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 offentlig 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 eller 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 [her](#) for uddybende klagevejledning, herunder betingelserne for at blive fritaget for at anvende klageportalen.