

Poul Moestrup
Tranøvænget 7
5492 Vissenbjerg

24. juni 2021
Sags id: 21/2794

Landzonetilladelse

Assens Kommune giver landzonetilladelse til indretning af café i forbindelse med butik i sidebygning samt etablering af 2 Bed & Breakfast-værelser i hovedbygning som ansøgt på ejendommen matr. nr. 8b, Bred By, Vissenbjerg, beliggende Lergyden 38, 5492 Vissenbjerg.

Vilkår

Det er et vilkår for denne tilladelse,

- at etablering sker i overensstemmelse med det ansøgte,
- at væsentlige ændringer i forhold til det ansøgte kan kræve ny vurdering/tilladelse efter landzonebestemmelserne,
- at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte,
- at det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen,
- at parkering sker på egen grund,
- at udlejning til Bed & Breakfast sker i overensstemmelse med Sommerhuslovens hotelbegreb.

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.

Se også <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/hoteldrift>

Andre tilladelser fra kommune

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver også en byggetilladelse.

Du har allerede ansøgt om byggetilladelse, og vi behandler byggeansøgningen, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, såfremt der ikke er kommet klager.

Hvis du vil have flere oplysninger om byggetilladelse, er du velkommen til at kontakte Byg på tlf. 6474 7519 eller mail byg@assens.dk

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter Planlovens § 35, stk.1.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Tilladelsen er udnyttet, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuert, til det er færdigt.

Offentliggørelse

Vi offentliggør landzonetilladelsen 24. juni 2021 på [Assens Kommunes hjemmeside](#)
Herefter er der 4 ugers klagefrist.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og kun såfremt der ikke kommer klager, eller Planklagenævnet har stadfæstet tilladelsen i forhold til en klage.

Ansøgning

Projektet

Hensigten er at etablere et gårdbutiksmiljø på ejendommen, hvor der fokuseres på blomster og fødevarerrelaterede varer. Hovedemnet i blomsterhandlen vil være orkideer, men vil også omfatte salg af almindelige blomster og planter.

I forbindelse med gårdbutiksmiljøet ønsker I at etablere en café, som der ikke rigtig er noget af i Vissenbjerg i forvejen. Caféen vil ligge hensigtsmæssigt i forhold til de mange mennesker, der går ture omkring Vissenbjerg bakker.

I forhold til fødevarer vil der være tale om frugt og grønt inklusive varer som olier, eddiker, krydderier samt gaveartikler i relation til madlavning/velvære. Gårdbutiksmiljøet kan også omfatte vinhandel, fiskehandel, ostehandel samt brødsalg.

Derudover ønsker I at etablere Bed & Breakfast-værelser, som der ikke er mange af i området. Planen er at få oprettet 7 Bed & Breakfast-værelser på sigt.

Hovedejendommen indrettes til beboelse, hvor I selv vil bo.

Selv om det er en privat ejendom, håber I, at jeres planer med ejendommen vil kunne være til gavn for folk i området. Man kan derfor fortsat færdes på Hjerteforeningens vandresti, som går igennem ejendommen.

Ansøgningen

Den aktuelle ansøgning omfatter tilladelse til at åbne café og drive butik i sidebygningen, hvor den tidligere butik under FGU Produktionshøjskole var placeret.

Caféen, hvor der vil blive serveret brunch og lette frokoster mv. vil følge butikkens åbningstider, som vil være onsdag til søndag fra 9.00 til 17.30.

I sommerhalvåret ønskes tillige åbent lejlighedsvist på f.eks. fredage og lørdage, så der er mulighed for at tilbyde grillaftener. I forbindelse med grillaftenerne vil der være udendørs servering i jeres egen have ned mod dammen, længst væk fra nærmeste nabo.

Ansøgningen omfatter tillige indretning af egen bolig samt 2 Bed & Breakfast-værelser i hovedbygningen.

Der sker ingen ændringer i bygning 3, men på sigt påtænker I, at caféen flyttes hertil, og at de 5 resterende Bed & Breakfast-værelser etableres på 1. salen.

Indtil da vil lokalerne på 1. salen blive brugt som mødelokaler.

I forbindelse med salg af orkideer ønsker I at opføre nyt drivhus/showroom placeret bag bygning 1. Ansøgning om drivhus er i øjeblikket under behandling i Fredningsnævnet.

Reglerne i landzone

Ejendommen er beliggende i landzone og er dermed omfattet af planlovens landzonebestemmelser i §§ 34 – 38.

Opførelse af ny bebyggelse samt ændringer i anvendelsen af eksisterende bygninger/arealer kræver som udgangspunkt tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Planloven omfatter dog også en række undtagelser bl.a. i § 37, stk. 1, hvorefter overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker op til 250 m², liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig samt lager- og kontorformål m.v.

Efter planlovens § 37, stk. 2, kan også andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger tages i brug til samme formål som overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse.

Ejendommen

Lergyden 38, 5492 Vissenbjerg, er oprindeligt en landbrugsejendom/beboelse, men har i en længere årrække været anvendt som produktionsskole.

Ejendommens matrikulære areal udgør 35.185 m².

Registreringen i BBR udgør:

Bygningsnr. 1: 212/482 m² erhvervsareal - hovedbygning

Bygningsnr. 2: 178 m² erhvervsareal - sidebygning

Bygningsnr. 3: 585 m² erhvervsareal - værkstedsbygning

Bygningsnr. 4: 194 m² erhvervsareal – brændelade

Bygningsnr. 5: 20 m² sommerhus

Bygningsnr. 6: 40 m² udhus

Bygningsnr. 7: 25 m² cykelskur

Ejendommen er omfattet af følgende retningslinjer og bindinger:

- Bakket landbrugslandskab
- Særligt værdifuldt landskab
- Større sammenhængende landskabsområde
- særligt geologisk beskyttelsesområde
- Skovbyggelinje
- Fredning

Vurdering af det ansøgte

Ejendommen, som oprindeligt har været en landbrugsejendom, har i en længere årrække og indtil 2020 været anvendt som institution/produktionsskole.

Tilladelseskrav

Det er vores vurdering, at der er tale om overflødiggjorte bygninger, som uden landzonetilladelse kan tages i brug efter Planlovens § 37, stk. 1 til f.eks. mindre butikker og en bolig og liberale erhverv.

Det betyder, at etablering af butik i sidebygning, bolig i hovedbygning samt anvendelse af bygning 3 (værkstedsbygningen) til mødelokaler kan ske uden landzonetilladelse.

Det er således kun den del af ansøgningen, der vedrører café i sidebygningen, Bed & Breakfast i hovedhuset samt opførelse af nyt drivhus, der kræver landzonetilladelse.

Det skal bemærkes, at drivhuset ikke er omfattet af denne tilladelse, da afgørelse efter landzonebestemmelserne først vil ske, når Fredningsnævnet har truffet afgørelse.

Landskab, skovbyggelinje og fredning

Etablering af café samt Bed & Breakfast-værelser sker alene inden for eksisterende bygningsmæssige rammer, og vurderes dermed ikke at medføre ændringer eller væsentlige påvirkninger af det omkringliggende landskab.

De bygningsmæssige ændringer vurderes ligeledes ikke at have betydning i forhold til fredningen.

Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering, og kommunen har i den forbindelse ikke modtaget bemærkninger.

Samlet vurdering

Det er vores samlede vurdering, at det ansøgte ikke strider mod hensynene bag landzonebestemmelserne og at etablering af både café og Bed & Breakfast vil understøtte den rekreative brug af området og være til gavn for både lokalområdet og for turismen.

Venlig hilsen

Mona Nielsen
Medarbejder

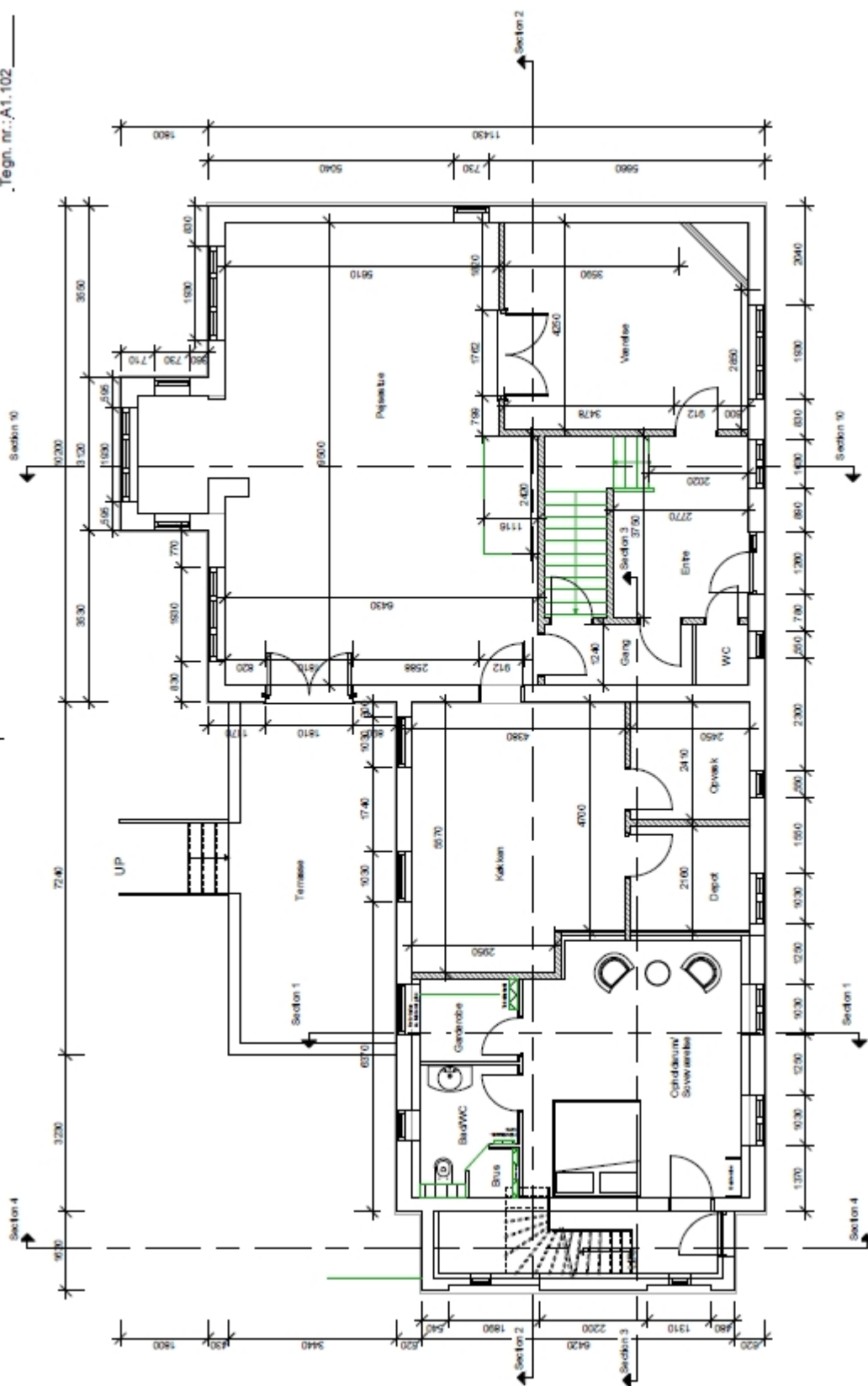
BBR:

Bygning 1: hovedbygning

Bygning 2: sidebygning

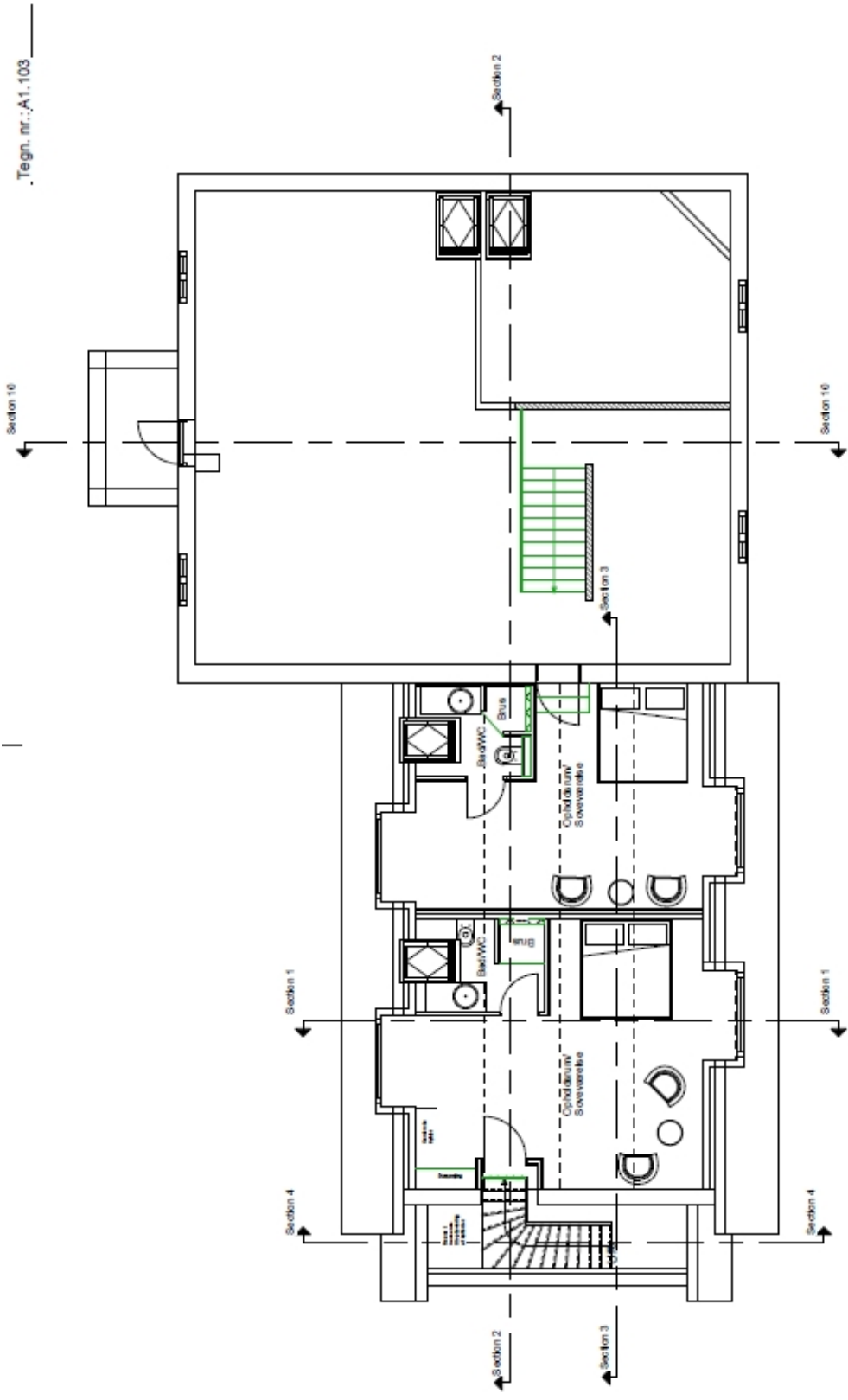
Bygning 3: værkstedsbygning





| | | | |
|--|------------|------------|------------------|
| Bygherre: Poul Moestrup, Tranevænget 7 - 5492 Vissebjerg | | Sags nr.: | 2020-010 |
| Sag: Bygning 2 - Ombygning - Lergyden 36 - 5492 Vissebjerg | | Tegn. nr.: | A1.102 |
| Erne: Frmt. Stueplan | | Rev. dato: | XXXX.XX.XX |
| Int.: PM | Kontr.: PM | Godk.: PM | Dato: 2021.01.20 |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Mobil: XXXXXXXX - Mail: xxx@xxxxxxxx.dk - Tlf: XXXXXXXX | | Mål: | 1 : 75 |

Tegn. nr.: A1.103



| | |
|--|--------------------------|
| Bygherre: Poul Moestrup, Tranevænget 7 - 5492 Vissenbjerg | Sags nr.: 2020-010 |
| Sag: Bygning 2 - Ombygning - Lerglyden 38 - 5492 Vissenbjerg | Tegn. nr.: A1.103 |
| Ernst: Fremt 1, Salsplan | Rev. dato: XXXX.XX.XX |
| Intl.: PM Kontr.: PM Godk.: PM | Mål: 1 : 75 |
| Dato: 2021.01.20 | |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX - MIA.XX@XXXXXXXX.DK - Tlf. XXXXXXXX XX | |

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