



H. H. Rudolf Iuel
Lundsgårdsvej 6
Revninge
5300 Kerteminde

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15
plan-byg@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk

8. oktober 2019

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning fra feriebolig til flere ferieboliger

Kerteminde Kommune har d.d. modtaget en fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse til en ændring i anvendelse af bygning 3 fra feriebolig til indretning af 8 stk. værelser til ferieformål (Bed & Breakfast) på ejendommen matr.nr. 1a Lundsgård Hgd., Revninge, med adressen Lundsgårdsvej 15, 5300 Kerteminde.

Sagsnr.
S2019-16843

Dokumentnr.
D2019-108218

Bygning 3 er i BBR registreret som forvalterbolig, men har i de seneste år været anvendt som feriebolig. Nu ønskes bygningen anvendt til indretning af 8 værelser med fælles bad og toilet, 3 toiletter og 2 baderum. Derudover bliver der 4 stuer "an suite", tekøkken og gangarealer. Bygningens køkken skal kun bruges til at levere morgenmad fra, og vil ikke have almen adgang. Begrundelsen for ansøgningen er, at kunsterne og gæster til Anexet skal kunne overnatte i et hus med "1880 stemning". Dette i forbindelse med konverteringen af avlsgården fra funktionstømte produktionslokaler til Kunst- og Kulturcenter. Bygningen forbliver i den forbindelse som det altid har været.

Planlov

Da der er tale om indretning af flere ferieboliger kræver projektet en landzonetilladelse, i henhold til planlovens §35, stk. 1.

Afgørelse

Kerteminde Kommune meddeler herved landzonetilladelse til ansøgte ændring i anvendelse af bygning 3 fra feriebolig til indretning af 8 stk. værelser til ferieformål på ejendommen matr.nr. 1a Lundsgård Hgd., Revninge, med adressen Lundsgårdsvej 15, 5300 Kerteminde, i henhold til planlovens §35, stk.1, lbk. nr. 287 af 16/04/2018.

Tilladelsen er meddelt på vilkår, der fremgår af næste afsnit.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de rette myndigheder, herunder byggetilladelse.

Tilladelsen bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 5 år gældende fra klagefristens udløb.

Vilkår

Det er en forudsætning for tilladelsen, at følgende vilkår overholdes:

- Ændringen skal ske i overensstemmelse med ansøgningen med bilag modtaget af Kerteminde Kommune den 7. og 8. oktober 2019.



- Bygningen skal anvendes til ferieformål, og må ikke udlejes eller anvendes som helårsbolig/helårsboliger uden forudgående landzonetilladelse ved kommunen.

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen er en stor landbrugsejendom beliggende i det åbne land udenfor kommuneplanens rammer.

Bygning 3 har et etageareal på 500 m². Siden 2012 har bygningen været anvendt som en feriebolig, hvilket ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens §36, stk. 1, punkt 11.

Bygningen ønskes nu indrettet med 5 stk. værelser i stueetagen og 3 stk. værelser på 1. sal til brug for kunstnere og publikum til overnatning under ordnede forhold.

Ejendommen er beliggende indenfor kystnærhedszonen, som er en zone langs de danske kyster, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabet jf. planlovens §5a og §35 stk.3. Der må således kun meddeles tilladelse såfremt det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Ejendommen er desuden beliggende i et sårbart landskabsområde. Her kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.

Endvidere er ejendommen beliggende indenfor skovbyggelinje. Ansøger er ejer af skoven.

Derudover er der ikke særlige naturbeskyttelses- eller fredningsinteresser på ejendommen.

Det er Kerteminde Kommunes vurdering, at projektet vil kunne gennemføres uden at tilsidesætte ovenstående interesser, idet der er tale om en ændring i anvendelse af en eksisterende bygning fra en stor feriebolig til en form for Bed & Breakfast med flere værelser.

Kerteminde Kommune har vurderet at en tilladelse til ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelser og hensynet bag planlovens kyst- og landzonebestemmelser.

Naboorientering

Ansøgningen er ikke sendt til orientering ved naboer, da kommunen har vurderet, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for de omboende.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort d.d. på kommunens hjemmeside, www.kerteminde.dk, under 'Aktuelle høringer og afgørelser'. Landzonetilladelsen må først udnyttes 4 uger efter at tilladelsen er offentliggjort.



En eventuel klage over afgørelsen har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Side 3 af 3

Venlig hilsen

Trine Baier Jepsen
Plan- og miljømedarbejder

Vedlagt Klagevejledning

Kopi til Østfyns Museer: Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dnkerteminde-sager@dn.dk og dn@dn.dk
Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og kerteminde@dof.dk

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse, inkl. vilkår, til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen – dvs. den 5. november 2019.

Du klager via Klageportalen, som du finder via på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kerteminde Kommune via klageportalen.

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. [Se betingelserne for at blive fritaget her.](#)

Når du klager, skal du betale et klagegebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk