



Afgørelse om mulighed for bed & breakfast på Kirkeleddet 502, Fredensborg

Der er i mail af d. 7. august 2018, søgt om tilladelse/godkendelse til at etablere en 'Bed and Breakfast', hvortil der ønskes benyttet 2 af værelserne i boligen på Kirkeleddet 502, til formålet.

Ejendommen er omfattet af *byplanvedtægt nr. 35 for et område øst for Båstrupvej i Asminderød* vedtaget af Fredensborg-Humlebæk byråd den 20. september 1971. Lokalplanen udlægger området til boligformål.

At området kun må anvendes til boligformål, er efter vores vurdering ikke til hinder for, at ejere af ejendommen, i et vist omfang lovligt kan drive en 'Bed and Breakfast', så længe dette sker i overensstemmelse med de nedenfor givne betingelser for '*etablering af virksomhed i egen bolig*':

Betingelser for etablering virksomhed i egen bolig – 'Bed and Breakfast':

- Boligen skal bebos af ejeren, der ønsker at etablere en virksomhed på ejendommen.
- Virksomheden skal udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, (ingen ansatte).
- Virksomheden må ikke give anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
- Parkering til gæster/kunder og egen husstand skal kunne etableres på egen grund og må ikke være til gene for de omkringboende.
- Ejendommen må ikke ændre karakter af bolig og kvarterets præg af boligområde skal fastholdes.
- For at fastholde kvarterets præg af boligområde, bør antallet af besøgende 'Bed og Breakfast' gæster begrænses til ca. 8-10 pr. måned.
Et større antal gæster må betragtes som hoteldrift, hvilket ikke er muligt indenfor lokalplanens område.
- Der må ikke reklameres eller skiltes med, at der drives 'Bed and Breakfast' hverken på parcellen eller indenfor lokalplanområdet i øvrigt, (det kan evt. tillades at der opsættes et lille skilt på postkassen).
- Forholdene på ejendommen skal være i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplanens generelle rammer.
- Skal der foretages ombygninger i forbindelse med indretning af virksomheden/'Bed and Breakfast' i boligen, skal dette anmeldes til byggemyndigheden i kommunen.

Hvis virksomheden/'Bed and Breakfast' kan etableres indenfor ovenstående betingelser, vil en 'Bed and Breakfast' på ejendommen, efter vores opfattelse, umiddelbart være tilladt efter lokalplanen og forudsætter ikke en dispensation, i det ejendommen ikke ændrer karakter af bolig, jf. planlovens § 18.

Plangrundlaget

I lokalplanens § 4.1, 4.4 og 4.5 står følgende:

§ 4.1 "Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål i form af lav tæt bebyggelse. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser samt ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende."

§ 4.4 "Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.) . Det indgår heri også, at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i den pågældende ejendom."

§ 4.5 "Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Med mindre virksomheden omfattes af stk. 4, må der således ikke på ejendommene indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning."

Link til lokalplan

https://dokument.plandata.dk/20_1052252_APPROVED_1188474247895.pdf

Klage til Planklagenævnet

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via *borger.dk* eller *virksom.dk*. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Fredensborg Kommune via klageportalen.

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.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Fredensborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen 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.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.