

Foreningen Streetfood Odsherred
v/Lars Kubert

Sendt på mail til lyngvejstreetfood@gmail.com

Den 30. marts 2023

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2023-253

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 09-01-2023 vedrørende landzonetilladelse til opstilling af boder i forbindelse med etablering af streetfood marked på adressen Lyngvej 199, Jyderup Lyng, 4560 Vig, matr.nr. 5 C JYDERUP BY, VIG.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opstilling af boder i forbindelse med etablering af streetfood marked resten af året 2023 og i 2024.

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, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1 (Regler om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning).

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:

- Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes med hensyn til støj, lugt og røg.
- Loungemusik skal være afdæmpet, og overholde de vejledende støjgrænser, jfr. Vejledning fra Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder, nr. 5 fra 1984.
- Der skal opsættes hegn mod naboer, hvis der ikke allerede er hegn, efter aftale med den aktuelle nabo.
- Tilstrækkelige toiletforhold skal etableres.
- Åbningstid for boder og det udendørs areal skal være fra tidligst kl. 10.00 og til senest kl. 21.00. Dog kan evt. salg af morgenbrød ske tidligere.
- Aktivitet på pladsen skal ophøre senest kl. 21.30.
- Åbningstid for boder og det udendørs areal i sommerferieperioden, fra og med uge 26 til og med uge 31 (6 uger), skal være fra tidligst kl. 10.00 og til senest kl. 21.30 og aktivitet på pladsen skal ophøre senest kl. 22.00. Dog kan evt. salg af morgenbrød ske tidligere.
- Evt. belysning skal være målrettet og nedadgående (evt. lysmaster kræver landzone-tilladelse).

Forhold til anden lovgivning

Hvis der ved gravearbejde, under et evt. byggeri, sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

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

En tidligere lignende ansøgning, hvortil der blev meddelt landzonetilladelse den 22. april 2021, var i høring i vores affaldsteam, vandteam, miljøteam og trafikafdeling. Affaldsteamet havde ingen bemærkninger. Vandteamet havde bemærkninger til etablering af samletanksystem til spildevandshåndtering; det kræver en tilladelse fra Odsherred Kommune og skal etableres af en autoriseret kloakmester. Miljøteamet bemærkede, at der skal være fokus på ventilation og undgå støj- og lugtgener. Trafikafdelingen meddelte tilladelse til overkørsel til Lyngvej 199 samt en midlertidig tilladelse til parkering.

Trafikafdelingen er hørt i forbindelse med denne ansøgning. Med hensyn til trafik og parkering henviser vi til trafikafdelingens godkendelse af overkørsel til Lyngvej 199 og vilkår af 30. marts 2023.

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 bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 7L8 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune. Rammeområdet udgør landsbyen Jyderup Lyng, som ligger omgivet af sommerhusområdet Jyderup Lyng (rammeområde 7S1). Rammeområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Kommuneplanens beskrivelse af rammeområdet: "Landsbyen Jyderup Lyng ligger i sommerhusområdet Jyderup Lyng (rammeområde 7S1). Bebyggelsen ligger ud til Strandlystvej, der forbinder landevejen Nykøbing-Slagelsevej med Lyngvejen. Bebyggelsen anvendes primært til helårsboliger og enkelte gårde. Ud mod Lyngvejen findes en enkelt restaurant."

Ejendommen er herudover beliggende i et område, der i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune er udpeget som bevaringsværdigt landskab, landskabstype 11 - Sommerhusområder og kystnatur, specifik geologisk bevaringsværdi samt i kystnærhedszone.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opstilling af boder i forbindelse med etablering af et streetfood marked for en toårig periode i 2023 og 2024 på den tidligere Strandlystgrund på Lyngvej 199, 4560 Vig. Ansøger er Foreningen Streetfood Odsherred. Strandlystgrunden er lejet af Foreningen Streetfood Odsherred for en toårig periode 2023/2024 af AOB Ejendomme - Asnæs og Omegns Brugsforening.

Formålet med streetfood markedet er at skabe en god madoplevelse for både indbyggere, landliggere og turister. På streetfood markedet vil der blive spillet afdæmpet loungemusik og foreningen vil lave arrangementer med lokale aktører.

Du har i ansøgningen oplyst, at streetfood markedet skal indeholde boder med salg af mad og drikkevarer. Pladsen etableres i et plan med op til 149 siddepladser. Der er dog kun inventar med op til 128 siddepladser.

Hver bod og toiletvogn måler 2,5 x 6 x 2,7 m.

I ansøgningen har du herudover redegjort for toiletforhold, renovation, spildevandshåndtering og åbningstider.

Sæsonen forventes med opstart i påsken 2023. Streetfood markedet vil være åbent alle dage fra og med uge 26 til og med uge 31 (6 uger) i sommerferieperioden samt i efterårsferien i uge 42. Mellem påske og efterårsferien, vil der være åbent i weekender og evt. helligdage. Streetfoodmarkedet vil også gerne lave aktiviteter op til jul og andre højtider med f.eks. salg af juletræer. Salg af morgenbrød påtænkes også. I sommerferieperioden vil boderne lukke kl. 21.30, og udenfor denne periode vil boderne lukke kl. 21. Pladsen vil være opryddet og lukket kl. 22 i sommerperioden, og kl. 21.30 herudover.

Bygningerne på ejendommen nedbrændte i efteråret 2020 og ejendommen er ryddet.

Det ældste vi har i arkivet, vedr. denne ejendom, er en alkoholbevilling fra 1973, hvor der var restaurant, denne blev lukket i 1981. Det fremgår ikke af arkivet, hvornår der blev indrettet diskotek, men i 1989 meddelte den tidligere Trundholm Kommune tilladelse til indretning af restaurant, som skulle drives sammen med eksisterende diskotek. Det fremgår ikke af arkivet hvornår diskoteket ophørte.

Det er vores vurdering, at Restaurant Strandlyst har været videreført uden ophold, som overstiger grænsen på 5 på hinanden følgende år, jfr. planloven § 56, stk. 2.

I 2021 meddelte vi landzonetilladelse til etablering af streetfood marked på ejendommen i 2021 og 2022. Streetfood marked blev etableret og havde åbent i sommeren 2022.

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 4228 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der ingen bygninger på ejendommen.

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har vurderet, at ud over ejere af de tilgrænsende naboejendomme skal også ejere af de nærmeste ejendomme på modsatte side af Lyngvej orienteres. Vi orienterer desuden Grundejerforeningen for Jyderup Lyng, som repræsenterer sommerhusejere på modsatte side af Lyngvej i forhold til den aktuelle ejendom. Der er ingen grundejerforeninger for de ejendomme, der grænser op til de øvrige sider af den aktuelle ejendom.

Vi har modtaget kommentarer/indsigelser fra nogle af de orienterede samt andre omkringboende. Alle modtagne høringssvar har indgået i sagsbehandlingen.

Indsigelserne er sammenfattet til:

- Støjgener
- Lugt- og røggener
- Utilstrækkelige parkeringsforhold på ejendommen medfører parkering på Lyngvej og tilstødende veje
- Øget trafik og færdsel på Lyngvej og tilstødende veje
- Lokalplanpligt

Denne tilladelse bliver sendt til orientering til de personer og foreninger, som har fremsendt kommentarer til ansøgningen. Vi forventer, at de orienterer evt. medunderskrivere på deres indsigelse i forbindelse med nabo-orienteringen.

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

- At de ansøgte boder til etablering af streetfood marked ikke er en ændret anvendelse af ejendommen, hvor der indtil branden i efteråret 2020 blev drevet restaurant med udeservering.
- At de ansøgte boder ønskes placeret på den samme halvdel af ejendommen som de tidligere bygninger var placeret på.
- At tilladelsen er tidsbegrænset.
- At indsigelserne er imødekommet helt eller delvist med de stillede vilkår.
- At det ansøgte projekt vurderes at være mindre omfattende end det streetfood marked, som blev tilladt den 22. april 2021. Planklagenævnet fastholdt kommunens landzonetilladelse den 25. februar 2022.

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 samt planlovens formål og landzonebestemmelser.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. I vores vurdering af sagen er der indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager. I den konkrete sag lægger vi her vægt på det for ejendommen særlige forhold er, at der tidligere har været restaurant med udeservering.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 31. marts 2023.

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 desuden 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 indekseret 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 den normale klagefrist udløber på en lørdag/helligdag, er fristen forlænget til den følgende hverdag (BEK. nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1).

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 byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
Byggesagsbehandler
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
lhk@odsherred.dk

Chila Yunai
Konsulent
Center for Erhverv, Teknik og Kultur
chiyu@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt med digital post til:

- AOB EJENDOMME A/S (ejer af ejendommen) med digital post til CVR. nr. 30832280
- 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. 56230718Ejer af Lyngvej 203 A, 4560 Vig
- Ejer af Lyngvej 203 B, 4560 Vig
- Ejere af Sofielunden 4, 4560 Vig
- Ejer af Birkelyvej 2, 4560 Vig
- Ejer af Strandlystvej 2, 4560 Vig
- Ejere af Vej 10, Nr. 1, 4560 Vig
- Ejere af Vej 10, nr. 3, 4560 Vig
- Ejer af Vej 9, Nr. 2, 4560 Vig
- Ejere af Vej 9, Nr. 1, 4560 Vig
- Ejer af Vej 7, nr. 5, 4560 Vig

Denne skrivelse er sendt på mail til:

- Grundejerforeningen for Jyderup Lyng, henning.lektonen@jyderup-lyng.dk