

Foreningen Strandlyst Street Food
Lyngvej 199
4560 Vig

Sendt digitalt til CVR nr. 43588672

Den 7. november 2024

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-1520

Odsherred Kommune har modtaget jeres ansøgning af 27.04.2024 vedrørende landzonetilladelse til Strandlyst Street Food som en årligt tilbagevendende begivenhed på adressen Lyngvej 199, 4560 Vig, matr. nr. 5 c Jyderup By, Vig.

Supplerende oplysninger og revideret situationsplan er modtaget den 02.09.2024.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til:

- Streetfood som en årligt tilbagevendende begivenhed.
- 7 mad/barvogne, placeret på det markerede areal på situationsplan af 02.09.2024 (streetfood-område på 1483 m²).
- En tipi på 85 m² (nedslåede sider).
- Nødvendigt antal toiletvogne, kølecontainere og beholdere til affalds- og spildevandshåndtering.
- Mindre arrangementer med kunst- og designmarkeder.
- Foredrag og "spoken word" (en kunstform, hvor et digt eller en tekst bliver læst op eller reciteret med, eller uden musikalsk baggrund).
- Julemarked i december måned.
- Vinteropbevaring af de ansøgte containere.

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, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

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:

- Tilstrækkelige toiletforhold 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.
- Åbningstid for boder og det udendørs areal i skolernes sommerferie, skal være fra tidligst kl. 10.00 og til senest kl. 21.30. Dog kan evt. salg af morgenbrød ske tidligere.
- Aktivitet på ejendommen skal ophøre senest ½ time efter lukketid.
- Evt. belysning skal være målrettet og nedadgående (evt. lysmaster kræver landzone-tilladelse)
- Vinteropbevaring er udelukkende for vogne/containere, som har stået på ejendommen i sæsonen.

Forhold til anden lovgivning

Vejlovgivningen

Det er kommunens trafikafdeling, som er myndighed i forhold til vejens indretning, overkørsel og parkering i forbindelse med brug af ejendommen. Projektet forudsætter en tilladelse til overkørsel og at overkørselstilladelsen overholdes.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes med hensyn til støj (herunder musik), lugt og røg. Virksomheden som helhed skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser og evt. gener fra mados må ikke være til væsentlig gene.

Affaldsbekendtgørelsen

Sortering:

Affald der kan genbrugs/genanvendes skal frasorteres. Restaffaldet afleveres til forbrænding. Der skal derfor som minimum sorteres i flg. fraktioner:

- Madaffald
- Pap
- Plastik
- Restaffald
- Evt. metal og glas/flasker afhængig af behov

Affaldsbeholderne skal være tydeligt mærket med f.eks. piktogrammer eller tekst så de besøgende tydeligt kan se hvad der må kommes i de enkelte affaldsbeholdere.

Afhentning:

Affaldet skal afhentes af en godkendt renovatør. Affaldet skal tømmes så ofte at der ikke opstår uhygiejniske forhold.

Liste over godkendte renovatører kan ses i affaldsregistret

<https://ens.dk/ansvarsomraader/affald/affaldsregistret>.

Spildevand

Det vurderes af vores spildevandsafd., at der fremadrettet skal arbejdes på at etablere nogle mere permanente løsninger for håndtering af spildevand, end der har været indtil nu. Dette skal ske i samarbejde med vores spildevandsafdeling.

Museumsloven

Hvis der under evt. gravearbejde 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.

Jordforureningsloven

Hvis der under bygge- eller jordarbejde 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.

Byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, såfremt 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 (7L8) 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.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke i et lokalplanlagt område.

Redegørelse

I har søgt om landzonetilladelse til Strandlyst Street Food som en årligt tilbagevendende begivenhed, herunder:

- Opstilling af i alt 7 mad-/barvogne samt nødvendige toiletvogne, kølecontainere og beholdere til affalds- og spildevandshåndtering.
(I ansøgning af 27.04.2024 søgte foreningen om i alt 9 containere, hvoraf 2 af containerne var til fleksibel anvendelse; disse er udgået af revideret ansøgning af 02.09.2024).
- Opstilling af en tipi på 85 m², hvor siderne kan slås op, til gæster.
- Livemusik skal som udgangspunkt være stemningsskabende og understøtte den gastronomiske oplevelse. Musik skal ikke være den primære oplevelse.
- Mulighed for mindre arrangementer med kunst- og designmarkeder med lokalt islæt, fællessang, tv-transmitterede begivenheder, comedy, foredrag og "spoken word" (en kunstform, hvor et digt eller en tekst bliver læst op eller reciteret med, eller uden musikalsk baggrund).
- Mulighed for julemarked i december.
- Vinteropbevaring af de ansøgte containere.

I ansøgningen har I oplyst, at sæsonen forventes at være fra påske og frem til skolernes efterårsferie. Højsæsonen vil være i skolernes sommerferie, hvor der vil være åbent hver dag til kl. 22. Udenfor højsæsonen vil der være åbent på helligdage og i weekender, hvor der lukkes kl. 21.

I har endvidere oplyst:

"Strandlyst, en forladt, men velbeliggende grund midt i et pulserende sommerhusområde, hvor der frem til 2020 blev drevet en større restaurant og diskotek. En særdeles velegnet grund til formålet i et område med stigende efterspørgsel efter kulinariske oplevelser for det brede publikum, og samvær på tværs af generationer."

”I midten af grunden placeres en *Big Hat Tipi*. Et meget karakteristisk og stemningsskabende telt, der kan sikre både læ og skygge. Teltet er karakteriseret ved, at siderne kan lukkes op og i efter behov.”

Grunden er lejet af Foreningen Strandlyst Street Food af AOB Ejendomme - Asnæs og Omegns Brugsforening.

Hver bod og toiletvogn måler 2,5 x 6 x 2,7 m (b x l x h).

Big Hat Tipi måler 10,4 m i diameter (nedslåede sider), 13,2 m i diameter (opslåede sider) og totalhøjde på 7,4 m.

Vi har ikke imødekommet flg. ansøgte aktiviteter:

- Arrangementer med fællessang
- Arrangementer med TV-transmitterede begivenheder/storskærmsvisning
- Arrangementer med comedy
- Detailsalg
- Åbningstid til kl. 22 i skolernes sommerferie.

Bygningerne på ejendommen nedbrændte i efteråret 2020 og ejendommen blev 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.

Vi har tidligere meddelt 2 tidsbegrænsede landzonetilladelser på ejendommen:

- den 22.04.2021 til Nordstorm Dk ApS til etablering af street food marked i årene 2021 og 2022
- den 30.03.2023 til Foreningen Streetfood Odsherred til etablering af street food marked i årene 2023 og 2024.

Begge tilladelser blev påklaget; Planklagenævnet fastholdt kommunens tilladelser. På baggrund af ventetid i klagenævnet var landzonetilladelserne til streetfood på ejendommen kun gældende i 2022 og 2024.

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.

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.

I forbindelse med tidligere ansøgninger om streetfood marked på denne ejendom har vi desuden orienteret områdets grundejerforeninger; Planklagenævnet har i afgørelse af 20.11.2023 udtalt, at naboer er ejere og brugere af ejendomme, der grænser op til (har fælles skel med) ansøgers ejendom. Efter omstændighederne kan genboer også være omfattet. Derfor er nabo-orientering ikke sendt til grundejerforeninger.

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.
- Gener fra affald.
- Utilstrækkelige parkeringsforhold på ejendommen medfører parkering på Lyngvej og tilstødende veje.
- Øget trafik og færdsel på Lyngvej og tilstødende veje.
- Utilfredshed med områdets udvikling, som vurderes ikke at være til gavn for kommunens indbyggere og landliggere.

Da vi har modtaget kommentarer/indsigelser til det ansøgte fra ejere/beboere i området, som ikke har været omfattet af nabo-orienteringen, er de aktuelle ejere/beboere orienteret om denne tilladelse.

Da Grundejerforeningen Jyderup Lyng har indsendt kommentarer/indsigelser på vegne af en orienteret nabo, er foreningen orienteret om denne tilladelse. Grundejerforeningen bedes orientere naboen, de repræsenterer, om tilladelsen.

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

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

- At det tilladte streetfood marked er en uændret 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 og som vi meddelte de midlertidige landzonetilladelser til.
- At evt. musik er dæmpet, da det reguleres af miljøbeskyttelsesloven.
- At indsigelserne er imødekommet helt eller delvist, da dele af ansøgningen ikke er imødekommet og med de stillede vilkår.
- At områdets landskab ikke påvirkes nævneværdigt ved udnyttelse af ejendommen, da området i landzone er omgivet af sommerhusområde med sommerhusbebyggelse og høj beplantning.

Forhold til anden lovgivning behandles i overensstemmelse med den aktuelle lovgivning.

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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den **7. november 2024**.

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 endvidere 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 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 byggeplanen

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, når I har indsendt ansøgning, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt med digital post til:

- AOB Ejendomme A/S, Asnæs Centret 1, 4550 Asnæs, ejer, CVR nr. 30832280
- Ejer af Strandlystvej 2, 4560 Vig
- Ejere af Vej 10, Nr. 1, 4560 Vig
- Ejere af Vej 10, Nr. 3, 4560 Vig
- Ejere af Vej 10, Nr. 5, 4560 Vig
- Danmarks Naturfredningsforening, CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, CVR. nr. 56230718

Denne tilladelse er sendt på mail til:

- Grundejerforeningen Jyderup Lyng, formand@jyderup-lyng.dk