

## LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opsætte en madvogn til udendørs servering og til at opsætte borde til udendørs spisning. Herudover meddeler Holbæk Kommune fornyet landzonetilladelse til at indrette et erhvervskøkken, en mindre butik, til at drive en restaurant med udeservering på gårdspladsen samt til at anvende ejendommens udearealer til 5 mindre open-air arrangementer årligt på følgende ejendom:

*Adresse:* Nørrestængevej 26B, 4305 Orø

*Matrikel:* 21a1 Bybjerg By, Orø

Det er en forudsætning, at opsætning af madvogn og opsætning af borde til udendørs servering sker i overensstemmelse med ansøgningen af 12. januar 2023.

Det er desuden en forudsætning, at indretning af erhvervskøkken, mindre butik, restaurant med udeservering samt udendørs arrangementer sker i overensstemmelse med ansøgning af 18. november 2018.

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet, og kun hvis der ikke er klaget over afgørelsen. Hvis der klages til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Landzonetilladelsen falder bort, hvis ikke den udnyttes inden 5 år efter, den er givet.

### Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Afgørelsen vedrører kun forholdet til planlovens landzonebestemmelser. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 som vedrører strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har meddelt dispensation til madvogn og opsætning af borde den 9. januar 2024. Der er også tidligere givet dispensation til erhvervskøkken, butik, restaurant med udeservering samt arrangementer, men denne dispensation er udløbet.

Den del af det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

### Sagens oplysninger

Du har søgt om tilladelse til at opstille og drive en madvogn som opstilles på ejendommens gårdsplads. Der er tale om en ombygget campingvogn på nummerplader. Sammen med madvognen ønsker du at opstillet borde til udendørs spisning. Kystdirektoratet har givet dispensation til, at der kan opstilles to langborde med plads til 10 personer ved hvert bord. Det er således disse to borde, som du ønsker landzonetilladelse til at opstille.

Du har oplyst, at madvognens kapacitet forventes at være 30 personer i timen pr. medarbejder. Der vil være 2 medarbejdere pr. vagt.

Åbningstiden i madvognen maj-september forventes at være hele ugen fra kl. 12.00 – 21.00 (salg stopper kl. 20.00)

Åbningstiden i madvognen øvrige tidspunkter forventes at være alle lørdage fra kl. 12.00-21.00 (salg stopper kl. 20.00) og søndage fra kl. 12.00-16.00.

Der vil være lukket i marts og april.

Parkering kommer til at foregå på kommunens offentlige parkering ved Orø Strand ca. 150 m fra ejendommen.

*På nedenstående luftfoto ses hvor madvogn og borde ønskes opsat:*



Holbæk Kommune gav den 15. april 2020 landzonetilladelse til at indrette et erhvervs-køkken, en mindre butik, en restaurant med udeservering i gården samt til at afholde 5 mindre, udendørs arrangementer årligt på ejendommen. Landzonetilladelsen udløber i april 2025. Du har oplyst, at du ikke når at udnytte landzonetilladelse inden den udløber. Derfor, har du ansøgt en ny landzonetilladelse til samme aktiviteter.

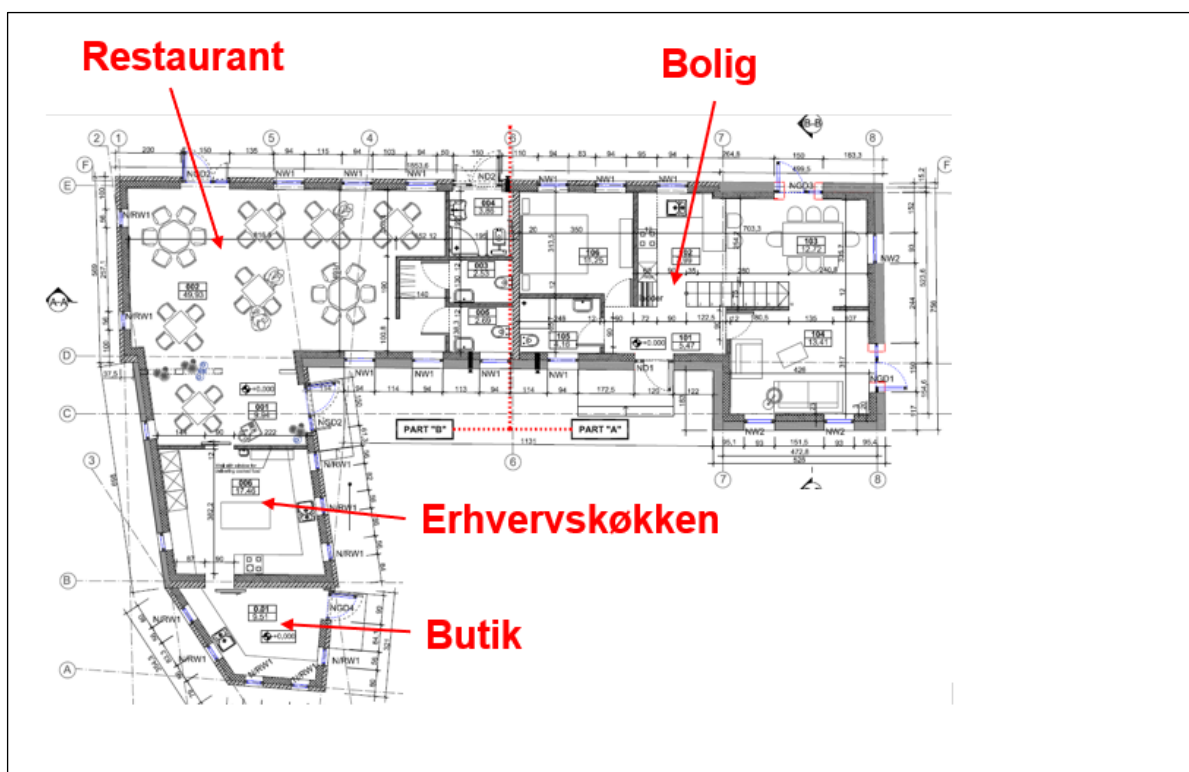
Du driver virksomheden Radius25, hvis primære formål er at udbyde smagsoplevelser baseret på lokale råvarer af høj kvalitet. Målet er at råvarerne kommer fra Orø og omegn med en ønskelig radius på indtil 25 km, og at menukortet tager hensyn til både veganere og vegetarer.

Køkkenet skal producere madvarer som sælges i butikken og fra restauranten, når denne er færdigindrettet. Ønsket er, at restauranten skal have åbent hele året både som morgenmadsrestaurant og som aftenrestaurant. Gårdspladsen ønskes benyttet til udeservering, og parkering skal foregå på de offentlige parkeringspladser langs med Nørrestængevej eller ved stranden.

Herudover søger du om tilladelse til at anvende området nord for ejendommens bygninger til små intime open-air operaevents ca. 5 gange årligt.

Det fremgår af ansøgningen at ejendommens bygninger skal bevare sit oprindelige udtryk, men reoveres, så de opfylder myndighedernes krav til beboelse og erhverv. I forbindelse med reoveringen isættes nye vinduer og døre i en stil, der passer til ejendommen. Der opføres ikke nye bygninger på ejendommen.

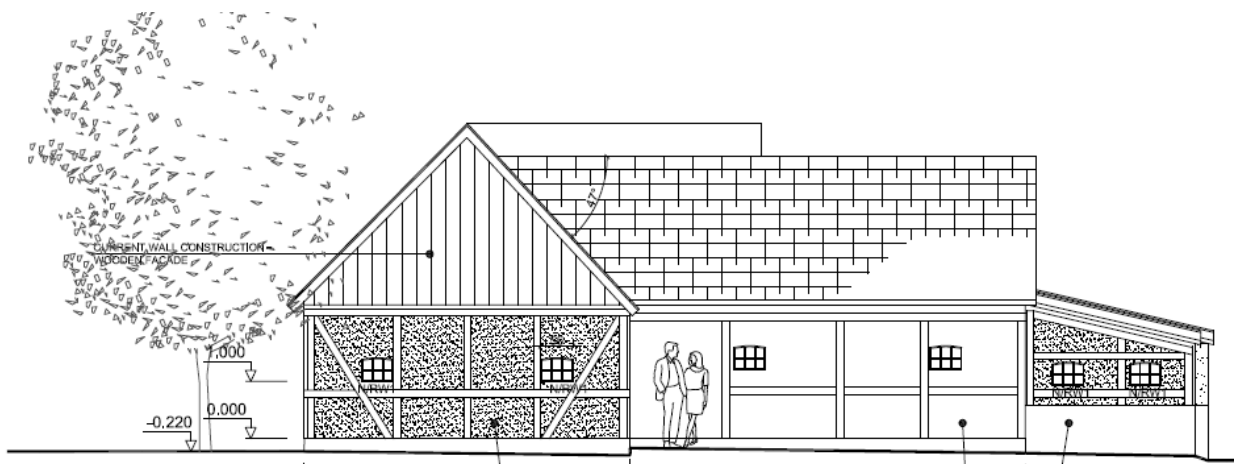
På nedenstående plantegning vises hvordan bygningerne ønskes indrettet:



Nedenstående facadetegning viser den færdigrenoverede facade mod nord med henholdsvis åbne og lukkede træskodder ved dørene.



Nedenstående facadetegning viser den færdigrenoverede facade mod Nørrestængevej:



### **Ejendommen jf. BBR**

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 3.057 m<sup>2</sup>.

På ejendommen er der i henhold til BBR opført følgende bygninger:

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus på 220 m<sup>2</sup> opført i 1880
- Bygning nr. 2: Udhus på 11 m<sup>2</sup> opført i 1880

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom. Den fremgår af nedenstående luftfoto:



### **Planforhold**

Ejendommen ligger i landzone, hvor der som udgangspunkt ikke kan foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer. Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at sikre det åbne land mod spredt og uplanlagt bebyggelse. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugshvervene og tilgodese landskabs- og naturværdier.

Ansøgningen er foruden planloven også vurderet i forhold til retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2021. Kommuneplanen fastlægger de overordnede retningslinjer for den fremtidige udvikling og Holbæk Kommune skal i den enkelte sag vurdere, om det ansøgte er i strid med hensynene bag de enkelte udpegninger i kommuneplanen.

Det ansøgte ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2021 er følgende udpegninger:

- Særlige drikkevandsinteresser
- Kystnærhedszone
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Delområde 4 for Orø i Holbæk Kommunes landskabsplan, som beskriver en mellem skala ø

Uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <http://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

### **Naboorientering**

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 18. januar 2024 til og med den 5. februar 2024. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

### **Vurdering**

Der er tale om en tidligere landbrugsejendom hvor en staldbygning ønskes anvendt til butik, erhvervskøkken og restaurant, og hvor der ønskes opsat en madvogn på ejendommens gårdsplads. Herudover ønskes udearealerne i begrænset omfang anvendt til små intime open-air operaevents.

Ejendommen er beliggende i tilknytning til en offentlig badestrand og Orøs eneste campingplads. Der er således tale om et område, som er besøgt af både turister og øboer. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at ejendommens anvendelse som restaurant og butik kan understøtte turismen.

Da der alene sker en renovering af ejendommens bygninger og ikke nybyggeri, er det Holbæk Kommunes vurdering at det ansøgte ikke er i strid med kommuneplanens udpegninger. Det er samtidig Holbæk kommunes vurdering, at der ikke sker en negativ påvirkning af det omkringliggende, kystnære landskab, at madvogn samt udeservering sker på ejendommens gårdsplads.

Der er i behandling af sagen lagt vægt på, at ejendommen er beliggende på Orø hvor nye aktiviteter kan have stor betydning for udvikling af turismen. Da ejendommen er beliggende i tilknytning til en offentlig parkeringsplads, henvises parkering som udgangspunkt til den offentlige parkering i stedet for på ejendommens gårdsplads.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på at det ansøgte ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage efter planloven. Herunder de landskabelige hensyn, de planlægningsmæssige hensyn samt hensynet til naboerne.

### **Natura2000 og bilag IV-arter**

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. Nærmeste Natura2000-område er i den konkrete sag er habitatområdet Udby Vig, som er beliggende ca. 3 km vest for ejendommen. Det er Holbæk Kommune vurdering at det ansøgte ikke kan påvirke dette Natura2000-område væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området og det ansøgte beskaffenhed.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes at det ansøgte ikke vil få negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har i vurderingen undersøgt for følgende arter:

*Flagermus:* Der fældes ikke ældre træer med hulheder, sprækker eller løs bark eller nedrives bygninger med potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

*Markfirben:* Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

*Padder:* Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padder, herunder stor vandsalamander, spidssnudet frø og grønbroget tudse.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen eller har levesteder, der er knyttet til beskyttede levesteder som § 3-beskyttet natur.

### **Lovgrundlag**

Tilladelsen er meddelt efter Planloven, jf. LBK nr. 223 af 01/03/2024, § 35, stk. 1, hvorefter der kun med kommunens tilladelse i landzone må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag den 28. juni 2024 og 4 uger frem.

### **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. 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.

Afgørelsen kan påklages af enhver med retlig interesse i sagens udfald og af visse landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet over nærværende afgørelse har som udgangspunkt opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med Mit-ID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

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 Holbæk Kommune. Hvis Holbæk Kommune 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. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Holbæk Kommunes afgørelser kan jf. Planlovens § 62, desuden indbringes for domstolene. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Dorte Harbo  
Landzonesagsbehandler



Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Mashedøgade 20, 2100 København Ø, [dnholbaek-sager@dn.dk](mailto:dnholbaek-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, [holbaek@friluftsradet.dk](mailto:holbaek@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- Danmarks Kulturs Forening v/formand Jørgen Mejlsø, Vesterheden 87, 88 Viborg, [post@kulturarvsforening.dk](mailto:post@kulturarvsforening.dk)
- Kystdirektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig, [kdi@kyst.dk](mailto:kdi@kyst.dk)