

Stillingtagen til landzoneansøgning til etablering af restaurant

21/1621 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en landzoneansøgning om etablering af en restaurant på ejendommen beliggende Østervej 16A, 8892 Anholt, matr.nr. 10p Anholt By, Anholt.

Til orientering har der i 2020 været forespurgt om muligheden for etablering af henholdsvis madvogn/truck, pop-up restaurant og bistro på samme adresse uden forudgående landzonetilladelse. Det blev i den forbindelse vurderet, at en sådan ændret anvendelse ville kræve tilladelse i henhold til Planlovens landzonebestemmelser, idet der er tale om en anvendelses- og statusændring på ejendommen og etablering af erhverv i landzone. Der blev imidlertid i 2020 ikke fremsendt en egentlig ansøgning om landzonetilladelse.

Ansøgningens indhold:

Ifølge BBR er ejendommens bygning 1 og 2 registreret som sommerhus, og bygning 3 er registreret som garage.

Der er ansøgt om anvendelsesændring fra sommerhus til at etablere en restaurant i bygning 2. Der foretages ingen udvendige ændringer på bygningen/facaderne. Konceptet for restauranten, er ”familierestaurant”, der vil servere ”gourmet mad i en afslappet stil og atmosfære”.

Restauranten vil have sæsonåbent, hvilket betyder, at der er åbent ca. 6 uger i skolernes sommerferie. Åbningstiden vil være fra kl. 10.00 - 24.00. Restauranten vil udelukkende fungere som en pop-up sommerrestaurant og bar. Der etableres også en terrasse, hvor der vil foregå udeservering. I restauranten er der plads til ca. 20 personer indendørs og 20 personer udendørs - i alt 40 personer på samme tid.

I løbet af sæsonen påtænkes der at invitere forskellige gæstekokke, ligesom der ønskes afholdelse af vin- og ølsmagningsarrangementer, hummergilder mm, der kan være med til at udvide udbuddet af aktiviteter på Anholt om sommeren.

Ansøger har oplyst, at der vil være gode parkeringsmuligheder, men det forventes, at gæsterne kommer på cykel eller gående til restauranten, da der ikke er ret mange biler på øen. Der sættes et cykelstativ op på grunden.

Nabohøring

Sagen har været i nabohøring, og der er indkommet 8 indsigelser. Indsigelserne er vedlagt.

Af indsigelserne fremgår det blandt andet, at

- naboerne er bekymrede for uro/støj, høj musik, åbningstid til midnat, forstyrrelse af nattesøvn og at projektet falder uden for det, som er Anholts bys særpræg.
- ejendommen ligger grænsende op til kirken mod nord og op ad private boliger til helårs- og ferieophold i roligt område. Boligerne er ofte købt pågældende sted for at søge ro, fred og stilhed.
- etablering af en restaurant det pågældende sted vil være en værdiforringelse af området samt naboejendommene. Bar- og restauranter er primært samlet på havnen.
- det foreslås, at der kunne etableres café i stedet for restaurant, hvor man som lokal beboer eller som turist kan få en forfriskning, når man besøger byen/øen, og hvor åbningstiden er afkortet.

Kommuneplanramme

Ejendommen er ikke lokalplanlagt men omfattet af kommuneplanramme nr. 8B1, der udlægger områdets anvendelse til: Bolig- og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Udover dette ligger ejendommen indenfor områder der ifølge kommuneplan 2017 er udlagt som bevaringsværdigt landskab, kirkebyggelinjen og kystnærhedszonen.

Bygning nr. 2 er registreret som en bygning med medium bevaringsværdi.

Forvaltningens bemærkninger

Planlovens landzonebestemmelser: Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglene skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelse § 37, stk. 2. (andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte), som giver mulighed for, at visse typer af erhverv kan etableres i overflødiggjorte bygninger uden forudgående landzonetilladelse. Dels er der tale om en fritidsbolig, og desuden er hotel- og restaurationsvirksomhed ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

Det er således forvaltningens vurdering, at etablering af restaurant og bar pågældende sted vil være i strid med planlovens landzonebestemmelse, herunder vurderes det, at det ansøgte vil påføre omkringliggende naboejendomme væsentlige gener.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at denne type virksomhed er i uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, idet det skønnes, at denne type virksomhed ikke kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Forvaltningens anbefaling:

Med baggrund i ovenstående anbefaler forvaltningen, at der meddeles afslag til det ansøgte på det pågældende sted, og at virksomheden eventuelt henvises til havneområdet.

For at imødekomme ansøger/ansøgningen, kunne projektet eventuelt ændres til etablering af café med begrænset åbningstid med forslag til åbningstid fra kl. 10.00 – 17.00.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 03-05-2021

Et enigt udvalg besluttede at meddele landzonetilladelse, dog kun med en åbningstid fra kl. 10-21.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Bilag:

1 - 3025640	Åben	Ansøgningsmateriale	(20563/21)	(H)
2 - 3065947	Åben	Liste over naboindsigelser	(54659/21)	(H)