

Dato: 18. januar 2021
Sagsb.: Eva Legène
Sagsnr.: 20/26230
Dir.tlf.: 72362804
E-mail: evleg@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

I har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til at anvende arealer til hundetræning på ejendommen:

Matr. nr.: 1v, Stigs Bjerg By, Stigs Bjergby
Beliggenhed: Nykøbingvej 71, 4440 Mørkøv
Ejer/Ansøger:

Kommunens landzonetilladelse er nødvendig, da ejendommen ligger i landzone, og da anvendelsen af ubebyggede arealer ændres.

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Plan og Byg, giver hermed landzonetilladelse til at anvende ubebyggede arealer til hundetræning samt parkering som angivet i ansøgningen af 2. september 2020.

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet.

Hvis der klages til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Redegørelse

I har søgt om tilladelse til at drive hundetræning for ca. 30 hunde een dag om ugen i følgende tidsrum:

- Lørdage i februar, marts og september fra kl. 9:45 til 12:00.
- Torsdage i april, maj, juni og august fra kl. 17:45 til 20:00.

1-2 gange om året – i forbindelse med jagthundetræning – vil I bruge en 6 mm startpistol.

Hundetræningen vil ikke finde sted alle 12 måneder om året. Hundetræningen er lukket i juli måned på grund af ferie, og der er lukket fra oktober til og med januar på grund af jagtsæson.

Parkering for kursisterne vil foregå inde på en af foldene op mod hundebanen.

Træningen vil finde sted inden for den gule markering indtegnet på følgende luftfoto:

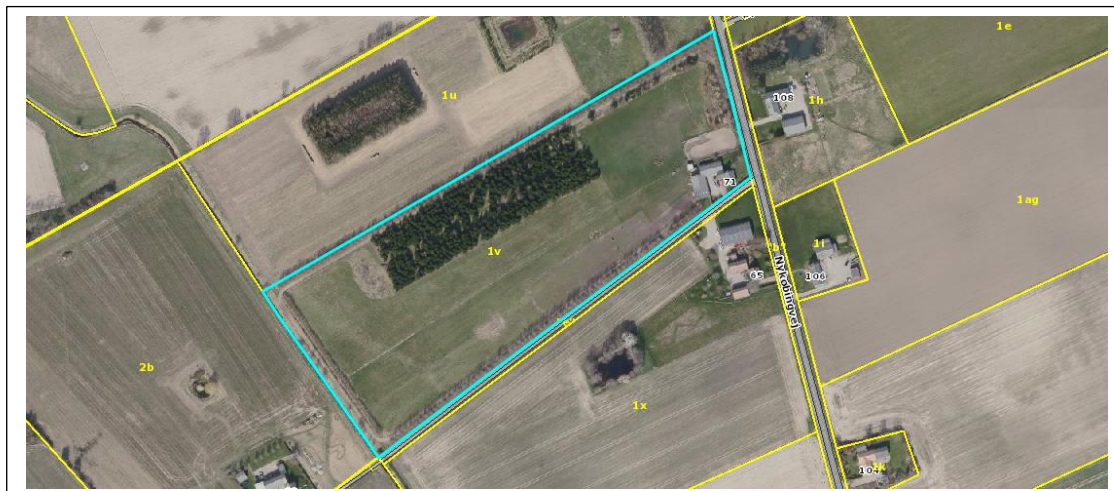


Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 57.000 m². Ejendommen er i henhold til BBR bebygget med:

- 1) Et stuehus fra 1939 med et samlet boligareal på 181 m².
- 2) En kostald fra 1939 på 158 m².
- 4) En lade og maskinhus fra 1982 på 203 m².

Ejendommen fremgår af luftfotoet nedenfor, hvor den er markeret med blå streg. De gule streger viser øvrige matrikelskel.



Planforhold

Ejendommen ligger i landzone, hvor der som udgangspunkt ikke kan ændres anvendelse af ubebyggede arealer uden en landzonetilladelse.

Det ansøgte område ligger herudover indenfor områder, der i Holbæk Kommuneplan 2017 er helt eller delvist udpeget som: Særligt værdifuldt landbrugsområde samt værdifuldt kulturmiljø.

Udpegningerne er beskrevet og vurderet nedenfor. Beskrivelser af udpegningerne kan endvidere ses i kommuneplanen <http://kommuneplan2017.holbaek.dk/>.

De særligt værdifulde landbrugsområder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, som ikke understøtter jordbrugserhvervet. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke-jordbrugs-mæssige formål, skal arealforbruget begrænses mest muligt. Større tekniske anlæg skal søges placeret uden for de særligt værdifulde landbrugsområder.

Da der alene er tale om en ændret anvendelse af eksisterende græsarealer ses det ansøgte ikke at være i strid med kommuneplanens udpeging som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Inden for områder, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke ske, med mindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.

Det konkrete kulturmiljø omhandler statshusmandskolonien Bjergby Statshuse, der omfatter 21 husmandssteder opført i "Bedre Byggeskik". De bærende elementer i kulturmiljøet er de velbevarede brugs bygningslementer, planløsninger og nærmeste omgivelser med have, hække, træer mv. Kulturmiljøet kan påvirkes/trues af nedrivning eller om- og tilbygning af husmandsstederne, eller tilplantning og tilgroning af de åbne marker. Da det ansøgte ikke omhandler opførelse af bebyggelse eller tilplantning/tilgroning, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med udpegingen.

Foruden udpegningerne i Holbæk Kommuneplan 2017 er det ansøgte område også omfattet af landskabsplanområde nr. 12 for Torslunde og nr. 17 for Stigs Bjergby.

Landskabsplanens område 12, Torslunde, er i den nordlige del af området karakteriseret ved et ensartet og markant landskab omkring hatbakkerne øst for Kundby. De ydre områder mod syd og vest flader ud. Landbrugsstrukturen er lille-mellemstor, dog anes en begyndende tendens i retning af større landbrugsenheder. Områdets nordlige del er i høj grad præget af de markante terrænformer og Kundby kirke ligger som et markant element højt i landskabet. Landskabet fremstår og opleves intakt på trods af tekniske anlæg.

Landskabsplanens område 17, Stigs Bjergby, er præget af landbrugsdrift, og den centrale del har ikke gennemgået de store ændringer gennem tiden. Området opleves derfor relativt oprindeligt. Områdets autenticitet er dog præget af beliggenheden mellem Jyderup og Mørkøv. Begge byer har efter etablering af jernbanen udviklet sig. Centralt, omkring moseområderne, fremstår området mere intakt, til trods for at store dele af området er drænet. Landskabet opleves åbent, i en mellem skala. Især de levende hegn og små plantningerne er karaktergivende i dette område. De centrale dele af området opleves som et fladere plateau omkranset af et mere bakket landskab.

Da det ansøgte ikke ændrer på landskabet, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med principperne i landskabsplanerne.

Naboorientering

Ved administration efter plan- og miljølovgivningen skal nabogener så vidt muligt forebygges.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 7. december 2020 til og med den 3. januar 2021.

Der er modtaget følgende bemærkninger fra ejer af Nykøbingvej 65, 4440 Mørkøv. Teksten er markeret med kursiv herunder.

"Den tinglyste servitut der er på ejendommen nr 71 ang vej / beplantning / oversigts / byggelinie forhold ved specielt udkørsel fra Nykøbingvej 65 – 67 – 69 – og 71 og ud på den gennemgående Nykøbingvej fra Stigs Bjergby mod Svinninge.

De meget uoverskuelige forhold der er i øjeblikket vil kun øge risikoen for uheld når der pludselig skal mange biler til og fra Nykøbingvej nr 71. Så jeg forventer at oversigts forholdene er en ting man tager alvorligt og tager med i vurderingen."

Holbæk Kommune har i det følgende kommenteret på disse bemærkninger.

Udkørsel fra ejendommen Nykøbingvej 71 sker til en mindre sidevej, som ikke ses at være stærkt trafikeret, der fører til selve Nykøbingvej. Da udkørslen ikke sker ud til en stærkt befærdet vej, er det Holbæk Kommunes vurdering, at landzonetilladelsen ikke kan regulere ind- og udkørsel fra ejendommen.

Det er ejendommens ejer, der har pligt til at sikre, at eventuelle servitutter vedrørende bebyggelse og oversigtsforhold på ejendommen overholdes.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at udøvelse af hundetræning ikke ses at påvirke det omkringliggende landskab negativt, da det alene er aktiviteter der foregår på en eksisterende græsmark. Det ansøgte ses ikke at være i strid med kommuneplanens udpegninger.

Der er lagt vægt på:

- At der er tale om et begrænset antal ugedage og timer, hvor selve træningen finder sted.
- At jagtskydetræningen er begrænset til få dage om året.
- At der på ejendommen er en del beplantning, som skærmer for indsynet til ejendommens arealer.
- At al parkering vil foregå på ejendommens fold op mod hundebanen.
- At hundetræning som udgangspunkt bør henvises til arealer i landzone.

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.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det,

der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er nærmeste Natura2000-område fuglebeskyttelsesområde nr. 117 Store Åmose, der ligger ca. 6 km. væk. Det er vurderet, at den ansøgte hundetræning ikke vil påvirke det pågældende Natura 2000-område væsentligt. 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 have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Lovgrundlag

Planloven, jf. lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020.

Tilladelsen er givet efter § 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 offentliggøres på kommunens planportal <https://planer.holbaek.dk/annoncering/> den 18. januar 2021 og 4 uger frem.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Landzonetilladelsen falder bort, hvis ikke den udnyttes inden 5 år efter, den er givet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos relevante myndigheder.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

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 landzoneafgørelse har som udgangspunkt opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-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.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede og få oplyst, om der er kommet en klage.

Holbæk Kommunes afgørelser kan jf. Planlovens § 62, endvidere 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

Eva Legène
Byplanlægger

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Museum Vestsjælland, Klosterstræde 18, 4300 Holbæk, plan@vestmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, dnholbaek-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, fr@friluftsradet.dk, kreds14@friluftsradet.dk

- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, nbu_sj@botaniskforening.dk
- Ejere og beboere på adressen: Nykøbingvej 65, 4440 Mørkøv