

Jazz til Gården og Gaden
Mørkøv Kirkeby 24
4440 Mørkøv

Att.:

Dato: 18. december 2024
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 24-012322
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at anvende en bygning på nedennævnte ejendom til afholdelse af koncerter med maksimalt 60 tilhørere pr. koncert.

Adresse: Mørkøv Kirkeby 24, 4440 Mørkøv

Matrikel: 5a Mørkøv By, Mørkøv

Det er en forudsætning, at den tilladte anvendelse sker i overensstemmelse med det ansøgte og nærværende tilladelse.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at der maksimalt afholdes 5 koncerter/arrangementer pr. halvår,
- at koncerter/arrangementer foregår indendørs og for lukkede vinduer og døre,
- at der ved hvert koncert-arrangement er plads til parkering af mindst 15 personbiler på ejendommen,

Holbæk Kommune lader varige vilkår tinglyse på ejers ejendom på ejers/ansøgers bekostning. Tinglysningsafgiften er for tiden 1.850 kr.

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 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>.

I forbindelse med afholdelse af koncerter skal kommunens bestemmelser i *Forskrift vedrørende miljøkrav i forbindelse med indretning og drift af restaurationer i Holbæk Kommune* overholdes. Du kan læse mere om bestemmelserne på kommunens hjemmeside:

<https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/erhverv/virksomheder/ny-virksomhed/restauration-cafe-eller-bar>.

Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

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 ansøgte overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om at anvende eksisterende bygning til afholdelse af koncerter.

Der er tale om bygning nr. 3, jf. ejendommens BBR-meddelelse. Bygningen er markeret med hvid ramme på nedenstående luftfoto over ejendommen.



Bygningen har tidligere været anvendt som svinestald og er efter det oplyste ikke længere nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Bygningen er indrettet som gildesal og udstyret med køkken og toilet. Bygningen skal i sit ydre ikke ombygges for at anvende den til koncertformål.

Der er søgt om at anvende bygningen til afholdelse af intim-koncerter for maksimalt 60 tilhørere ved hver koncert. Det er ønsket i forbindelse med koncerter at kunne sælge mad og drikkevarer.

Ansøger har i ansøgningsmaterialet oplyst, at der i første omgang sigtes mod at afholde 8 koncerter til februar under den landsdækkende jazzfestival, med ønske om op til 4-8 koncerter hvert halve år.

I forbindelse med kommunens behandling af sagen har ansøger yderligere oplyst følgende:

- at koncerter vil blive afholdt med start kl. 20 og seneste sluttidspunkt kl. 22, hvorefter gæsterne forlader stedet,
- at evt. eftermiddagskoncerter vil være om lørdagen med start kl. 17 og slut kl. 19,
- at arrangementerne vil være såkaldte "intimkoncerter" for et mindre publikum (maks. 60 personer),

- at den påtænkte udskænkning af drikkevarer ikke forventes at kunne medføre berusede gæster,
- at det maksimale deltagerantal til en koncert er 60 personer, som maksimalt forventes at medføre et parkeringsbehov for 30 biler,
- at menighedsrådet har accepteret, at koncertgæster kan parkere på kirkens parkeringsplads,
- at det resterende behov for parkering kan dækkes ind ved parkering på selve ejendommen Mørkøv Kirkeby 24,
- at et indendørs lydniveau på 100 dB i "koncertbygningen" medfører et udendørs lydniveau ved de tre nærmeste naboer på 42 – 50 dB.



Rød ramme viser bygningen for afholdelse af koncerter. Hvid ramme viser kirkens P-plads.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 8 ha 8435 m².

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

- bygning nr. 1: et stuehus fra 1881 på 214 m², heraf 30 m² udnyttet tagetage
- bygning nr. 2: en kostald fra 1881 på 181 m²,
- bygning nr. 3: en tiloversbleven landbrugsbygning fra 1881 på 180 m², indrettet som gildesal,
- bygning nr. 4: en lade fra 1881 på 330 m²,
- bygning nr. 6: et anneks fra 1940 (til boligen) fra 1940 på 40 m², heraf 13 m² udhus
- bygning nr. 7: et maskinhus, garage fra 1994 på 109 m².

Bygningen for afholdelse af intime koncerter vist med rødt

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 uden tilladelse. Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at sikre landzonen og 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.

Ejendommens bygninger ligger inden for områder, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2021 er følgende udpegninger:

- drikkevandsinteresser,
- kirkeomgivelser,
- kulturhistorisk bevaringsværdi,
- ejendomme med landbrugspligt,
- særligt værdifuldt landbrugsområde,
- skovrejsningsområde,
- klimatilpasningsområde,
- delområde 16 for Knabstrup i Holbæk Kommunes landskabsplan.

De udpegninger der er relevante i forhold til det ansøgte projekt, er beskrevet nedenfor. Uddybning af øvrige udpegninger kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Formålet med kirkeomgivelser er at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet.

Kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser:

5.3.1 Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lignende, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

5.3.2 Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken væsentligt.

Formålet med kulturhistoriske bevaringsværdier er at sikre, at disse værdier bevares. Udpengningen af de kulturhistoriske bevaringsværdier følger kirkebyggelinjen, der er området inden for 300 meter fra kirkerne i det åbne land.

Landskabsplanens område 16, Knabstrup, er karakteriseret som et landbrugsland i veksellende skala. Mod syd går landskabet over i et mere småkuperet terræn med tættere bebyggelse. Området er domineret af Skovvejen, som danner grænse mod syd samt jernbanen, som løber gennem området i øst-vestlig retning. De rumlige forhold er i høj grad dikteret af naboombådernes karakter. Dog giver markstørrelserne og de store gårde i randområderne området en særlig karakter.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 31. oktober 2024 til og med den 13. november 2024.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkninger fra flere naboer. Bemærkningerne er oplyst nedenfor i punktform.

- Mørkøv Kirkeby 9. Mener det vil give for meget støj og trafik.
- Mørkøv Kirkeby 16. Mener ikke at Mørkøv Kirkeby som lille landsby egner sig til hverken intime eller større koncerter. Er bekymret for at koncerterne og aktiviteterne kan udvikler sig til noget større.
- Mørkøv Kirkeby 16. Er imod, at der tillades koncerter, fordi der tidligere har været afholdt arrangementer på ejendommen, hvor der festes videre uden hensyn til at naboerne sover og skal tidligt op næste morgen.
- Mørkøv Kirkeby 26. Savner oplysninger om tidspunkterne for afholdelse af koncerterne. Hvis der festes udendørs, vil det være generende. Parkeringen kan være et problem og være forstyrrende.
- Mørkøv Kirkeby 28. Støtter fuldt op om et spændende tiltag om at udvide de kulturelle tilbud i lokalområdet.
- Mørkøv Kirkeby 5. Går ind for at tillade musikarrangementerne.
- Mørkøv Kirkeby 13. Finder, at det vil give en urimelig høj grad af forstyrrelse med 8 koncerter i februar måned og 4-8 koncerter pr. halvår. Det vil kunne medføre trafikchaos med parkerede biler på vejen og foran indkørsler, da kirkens parkeringsplads ikke er stor nok.
- Mørkøv Kirkeby 22. Mener at en tilladelse vil medføre trafik- og parkeringsproblemer. Kirkens parkeringsplads er ikke stor nok og 60 biler vil skabe unødige og farlige situationer, også når større landbrugsmaskiner skal passere gennem landsbyen. Er desuden bekymret for belastning med støj ved både udendørs og indendørs ophold ved afholdelse af koncerterne, samt ved både den gående og kørende færdsel til og fra koncerterne.
- Mørkøv Kirkeby 11. Mener ikke at afholdelse af koncerter passer ind i en lille landsby. Forudser problemer dels med trafik og parkering og dels med larm og berusede mennesker. Afholdelse af sådanne koncerter hører sted i en større by.

Ansøger har kommenteret naboernes bemærkninger. Udover de ovenfor omtalte yderligere oplysninger til sagsbehandlingen er det kommenteret:

- at ansøger er foreningen: Jazz til Gården og Gaden
- at målgruppen af gæster er et jazzpublikum på 40 år og opefter, som går til intimkoncerter for at nyde akustisk musik og ikke et publikum, som går til koncert for at feste,
- at de tidligere ejere og beboere af ejendommen indtil maj 2024 var et ægtepar på +80, som kun i begrænset omfang har holdt private fester,
- at foreningen ikke arrangerer fester med larm og berusede gæster, men arrangerer koncerter og foredrag for et modent publikum, som skal hjem og på arbejde dagen efter og

- at foreningen planlægger for 4 koncerter i februar og 1 i maj og derefter 4-5 koncerter pr. halvår.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2021.

Ifølge planlovens § 37, stk. 1, kan en bygning, der ikke længere er nødvendig for driften af en landbrugsejendom, uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål m.v. samt lager- og kontorformål, hvis bygninger er ældre end 5 år og bygningen ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

I det konkrete tilfælde er der tale om, at en forening vil anvende bygningen til det erhvervs-mæssige formål at afholde koncerter/arrangementer. Der er altså ikke tale om, at foreningen vil afholde foreningsarrangementer, såsom klubaftener, medlemskoncerter, kun for foreningens medlemmer. Den ansøgte aktivitet med afholdelse af koncerter/arrangementer er derfor ikke omfattet af planlovens § 37, stk. 1. Afholdelsen af koncerter/arrangementer fordrer derfor kommunens tilladelse i henhold til planlovens § 35

Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om afholdelse af mindre koncerter, for maksimalt 60 personer, der bliver afholdt indendørs for lukkede vinduer og døre i bygningens sider mod nord, syd og øst. Dertil er der lagt vægt på, at koncerterne afholdes af foreningen Jazz til Gården og Gaden og slutter før kl. 22. Hermed finder Holbæk Kommune, at det i rimelig grad er sandsynliggjort, at der er tale om mindre arrangementer, der kan afholdes i landzone uden væsentlig gene for omkringboende. Kommunens afgørelse efter landzonebestemmelser fritager ikke ansøger for at sikre, at de enkelte koncerter ikke er i strid med miljøstyrelsens vejledende støjgrænser og kommunens retningslinjer for offentligt tilgængelige arrangementer.

Det er til sagen oplyst, at der forventeligt vil være behov for parkering til 30 personbiler til hvert enkelte arrangement. Med kirkens accept af at kunne anvende kirkens parkeringsplads er det kommunens vurdering, at parkeringen kan afvikles dels på kirkens parkeringsplads og dels på ejendommens egne udenomsarealer.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilside-sætter 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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 7 km mod syd og vest.

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 have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har vurderet 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.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation forventes Hasselmus ikke, at blive påvirket af det ansøgte.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skrånninger, 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.

Mygblomst: Der findes Mygblomst på Forklædet på Orøs østkyst. Projektet berører ikke Forklædet, hvor der Mygblomst eksisterer, og ændrer ikke på diffus påvirkning som emissioner eller afvanding til området. Projektet vurderes derfor ikke at have negativ påvirkning på bestanden af Mygblomst på Forklædet.

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. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer, § 35, stk. 1, hvorefter der kun med kommunens tilladelse i landzone må foretages udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside onsdag den 18. december 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, 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.

Databeskyttelse

Holbæk Kommune behandler dine personoplysninger som led i de opgaver, vi varetager i forbindelse med behandlingen af sager i landzonen. Du kan læse nærmere om behandling af personoplysninger på følgende link: <https://holbaek.dk/om-kommunen/databeskyttelse/vbaf-byg-og-landzone-landzone-pl-2024-05-28>

Med venlig hilsen

Michael Leth-Espensen
landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger
- Ejer
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, plan@vestmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, dnholbaek-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, holbaek@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, nbu_sj@botaniskforening.dk
- Danmarks Kulturs Forening v/formand Jørgen Mejsø, Vesterheden 87, 88 Viborg, post@kulturarvsforening.dk
- Ejere og beboere på adresserne:
 - Mørkøv Kirkeby 5, 9, 11, 13, 16, 22, 26, 28