



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 29-07-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10675-20

Landzonetilladelse til hundetræningsbane

Ejendommen: Matr.nr. 1b Dalby Borup By, Sdr. Dalby
Beliggende: Østerskovvej 22, 4682 Tureby

Du har den 1. april 2020 søgt om landzonetilladelse til at benytte et areal på ovenstående ejendom til hundetræning. Under sagsbehandlingen er arealet blevet tilpasset, så denne tilladelse omhandler hundetræning på det areal, som du i forvejen må benytte til at lufte hunde tilknyttet hundepensionen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at benytte det eksisterende hundelufningsareal vist på kort 1 til hundetræning, så længe nedenstående vilkår overholdes. Der kan ligeledes opsættes lys langs banen.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens¹ § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 29. juli 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. august 2020. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Under hundetræningen må der maksimalt være 12 hunde på træningsarealet.
- Der må maksimalt foregå hundetræning i 3 timer dagligt, tre gange om ugen.
- Der må ikke foregå hundetræning på helligdage.
- Der må kun foregå hundetræning om søndagen i vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts. Om søndagen må der maksimalt være 7 hunde på holdet.
- Der må kun foregå hundetræning i tidsrummet mellem klokken 8-12 og klokken 13-20.
- Der kan opstilles spring, figuratskjul, forhindringer og lignende på arealet, hvis disse er flytbare og ikke udgør en bygning.

¹ LBK nr 287 af 16/04/2018 om planlægning



- Parkering til hundetræningen skal foregå på egen grund.
- Der må kun være tændt lys på banen når den benyttes.
- Der må ikke opsættes lyskilder som sidder højere end 1,5 m over terræn.
- Lyset skal afskærmes væk fra banen.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Projektet kræver ligeledes en dispensation fra husdyrgødningsbekendtgørelsens² afstandskrav. Denne dispensation gives samtidig med denne tilladelse.

Redegørelse for sagen

På ejendommen drives der i dag en hunde- og kattepenion med tilhørende faciliteter. Blandt andet er der tidligere givet landzonetilladelse til et hundeluftningsareal, hvor hundepensionens hunde kan luftes under en række vilkår.

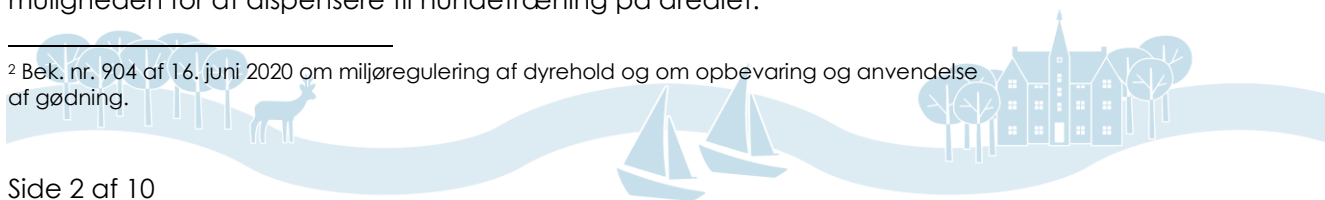
Du har søgt om at udvide erhvervet på ejendommen med afholdelse af hundetræning. Du søgte oprindeligt om at benytte en større del af ejendommens udearealer til formålet. Faxe Kommune oplyste dig i den forbindelse, at hundetræningsarealerne skal overholde husdyrgødningsbekendtgørelsens afstandskrav til naboejendomme, da hundetræning og din eksisterende hundepension vil blive opfattet som ét samlet erhverv. Faxe Kommune vurderede derfor, at der ikke ville kunne gives tilladelse til hundetræning på hele det ansøgte areal. Du ændrede derfor din ansøgning til at omfatte hundetræning inden for det eksisterende hundeluftningsareal, som er vist på kort 1.



Kort 1 – Kortet viser det areal, hvor hundetræningen ønskes gennemført markeret med blå streg.

Da arealet ikke helt opfylder husdyrgødningsbekendtgørelsens afstandskravet på 200 meter til boligerne på Østerskovvej 20 og 31, så er der samtidig med denne landzonesag blevet sagsbehandlet på muligheden for at dispensere til hundetræning på arealet.

² Bek. nr. 904 af 16. juni 2020 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring og anvendelse af gødning.



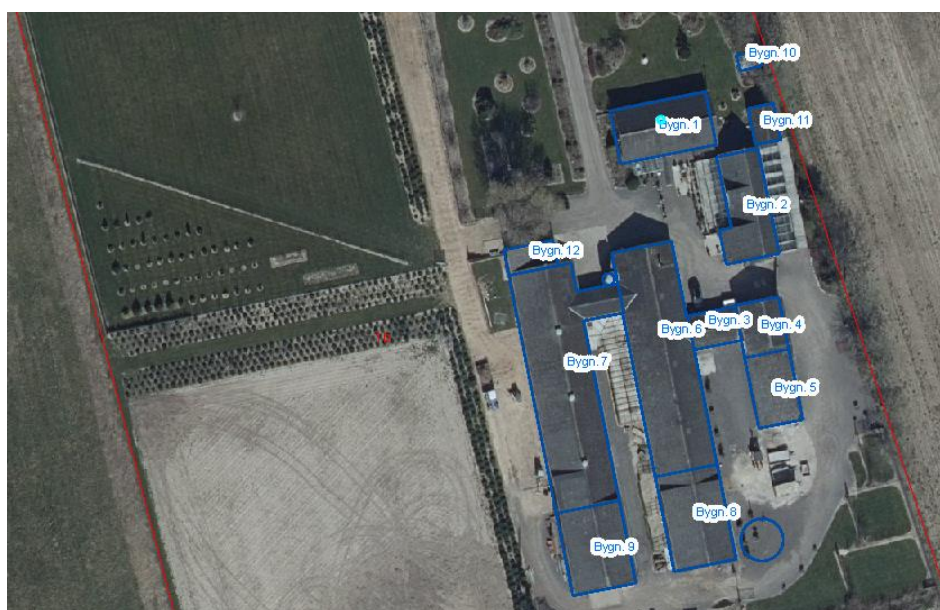
Du har ansøgt om hundetræning med følgende omfang:

- Hundetræning i hold med op til 12 hunde pr. hold af 1 times varighed pr. gang. Hvert hold vil have træning i 10-12 uger.
- Op til 9 forskellige hold som kan gentages op til 4 gange årligt. (Altså maksimalt 9 timers hundetræning om ugen, men med uger med mindre eller slet ingen hundetræning).
- De hunde som trænes vil variere i alder og størrelse alt efter, hvilket hold der trænes. Således vil det både blive trænet store og små hunde, samt både hvalpe og voksne hunde.
- Der ønskes opsat belysning langs banen.
- Der ønskes mulighed for at opsætte spring, forhindringer og figurantskjul på arealet.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 7,9 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus
- Bygning 2 – Hundepension
- Bygning 3 – Garage og hønsehus
- Bygning 4 – Værksted
- Bygning 5 – Maskinhus
- Bygning 6 – Garage, fyrrum og kattepension
- Bygning 7 – Gårdbutik, lager samt hundewellnesscenter
- Bygning 8 – Maskinhus
- Bygning 9 – Maskinhus
- Bygning 10 – Drivhus
- Bygning 11 – Udhus
- Bygning 12 – Garage

Bygningerne på ejendommen kan ses på kort 2.



Kort 2 – Kortet viser bygningerne på ejendommen og hundetræningsbanens placering nordvest for bygningerne.



Området er i Faxe Kommuneplan 2013 udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde. Hundeluftearealet er ikke dækket af øvrige relevante beskyttelsesinteresser.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra 4 naboejendomme. En nabo tilkendegiver, at han ikke har kommentarer mens tre naboer fremsætter en række spørgsmål og bemærkninger. Naboernes kommentarer bliver besvaret emnevis i dette afsnit.

- *At der allerede skulle være givet tilladelse til ét hundetræningsareal på ejendommen:* Faxe Kommune har ikke kunnet finde eksisterende tilladelser til hundetræning på Østerskovvej 22. Der henvises af naboen til et areal syd for ejendommens bygninger, som omkranses af bl.a. en jordvold. Faxe Kommune kan se, at dette areal i den oprindelige tilladelse til hundepension fra 2011 blev udlagt til hundeluftningsareal. Siden er der i 2013 blevet givet tilladelse til jordvolden med et vilkår om, at denne beplantes med bunddække og stedtypiske løvfældende plantearter. Hundeluftningsarealet, som blev tilladt i 2011 kan ses på kort 3.



Kort 3 – Kortet viser det oprindeligt tilladte hundelæftningsareal.

- *At den etablerede beplantning omkring hundeluftningsarealet ikke har nået den påkrævede højde:* Der er i 2015 givet landzonetilladelse til det hundeluftningsareal, hvor hundetræningen ønskes gennemført. I 2017 er der givet landzonetilladelse til en mindre udvidelse af arealet. I de to landzonetilladelser er der stillet de samme vilkår, blandt andet "at der etableres beplantning mod vest og nord, der dækker for indsynet til hundene. Evt. i form af hæk med en minimumshøjde på 120 cm, når den er færdigvokset." Faxe Kommune har partshørt ansøgeren omkring hækken. Ansøger oplyser at: "Vedr. højden på hækken, så valgte vi at plante tax. Tax er forholdsvis langsomt voksende, men den helt store fordel er, at den bliver meget tæt og at den sætter nye skud på gamle som nye

grene, dvs. at man får en helt tæt hæk." Faxe Kommune har besigtiget ejendommen og den etablerede beplantning 7. juli 2020. Hækken er varierende i højden, men vurderes at være i fin vækst samt plantet tæt. Planterne er ikke beskåret i højden. Faxe Kommune finder derfor ikke grund til at tro, at beplantningen ikke vil nå den påkrævede sluthøjde på 120 cm inden for de kommende år. Et billede af beplantningen kan ses nedenfor.



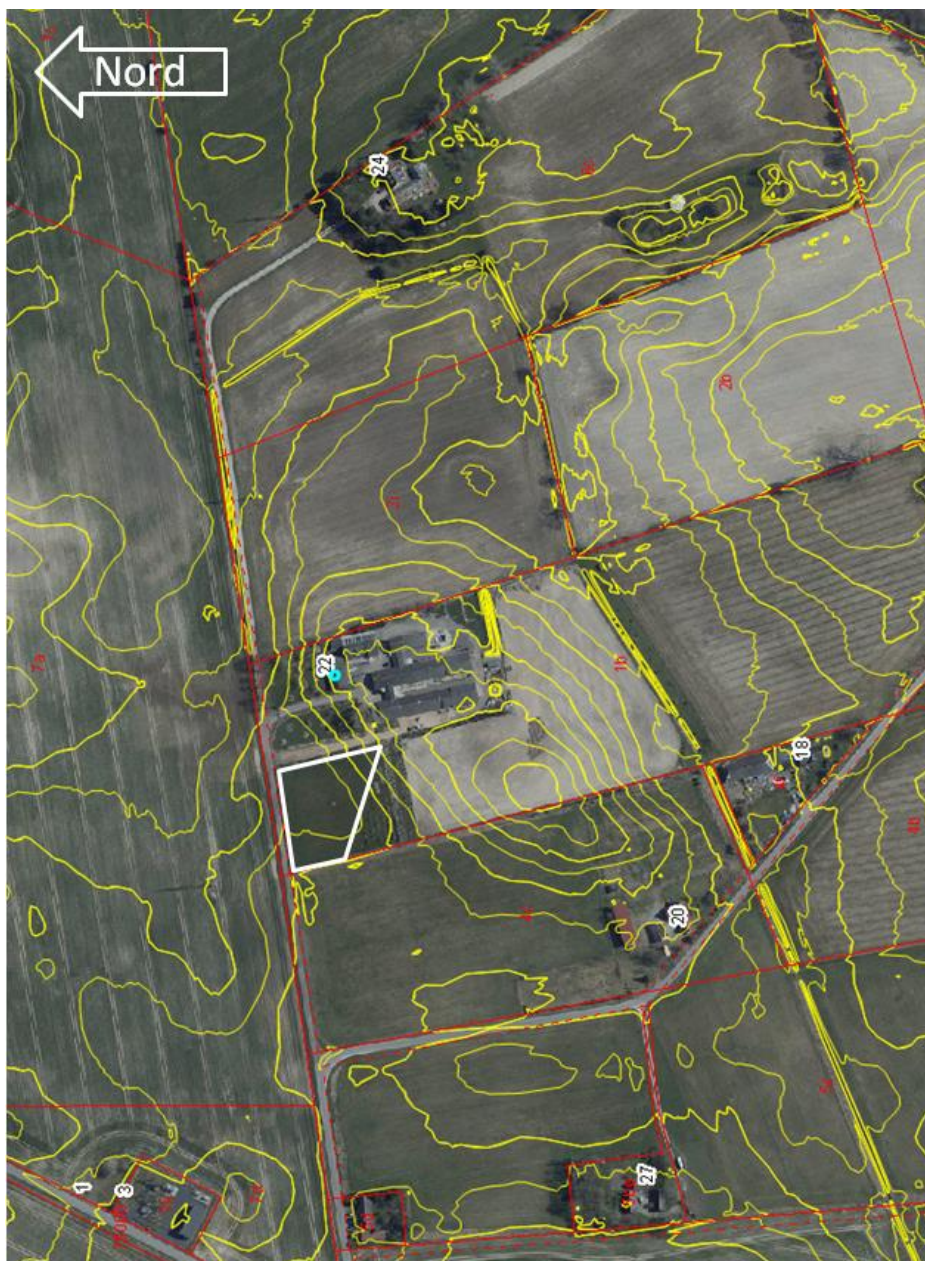
Foto 1 – Foto der viser den etablerede beplantning omkring den ansøgte hundetræningsbane set fra Østerskovvej.

- *At hundetræning vil medføre øget trafik på Østerskovvej:*
Ejendommen Østerskovvej 22 ligger på en del af Østerskovvej, som er privat fællesvej. Kommunen har ikke myndighed over brugen af og vejretten til private fællesveje i landzonen, da dette er et privatretligt anliggende³. Faxe Kommune kan derfor alene lægge vægt på, om det ansøgte projekt vil medføre en sådan forøgelse af trafik, at det medfører urimelige nabogener. I dette tilfælde gives der lov til op til tre hold hundetræning pr dag med op til 12 hunde på hvert hold. Det vil give en øget kørsel på op til 36 biler i de tre dage om ugen, hvor der må gennemføres hundetræning. Dette tal forudsætter, at alle hundetræningshold afholdes i samme uger og at holdene bliver fyldt op. Østerskovvej er en kommunal vej med gennemkørende trafik (med undtagelse af de sidste 200 meter ud til Østerskovvej 22). Det er Faxe Kommunes vurdering, at trafik til hundetræningsbanen ikke vil medføre så øget trafik, at det vil medføre nabogener i en urimelig grad.
- *At ejendommen ligger højere i landskabet end naboernes ejendomme:* Ejendommen Østerskovvej 22 ligger delvist på en bakke og syd for den ansøgte hundetræningsbane ligger bakketoppen, som i tidligere tider har været benyttet som galgebakke. Hundetræningsbanen ligger således ikke på bakketoppen, men ligger lidt i læ af bakken, hvilket Faxe Kommune også kunne konstatere på besigtigelsen af ejendommen 7. juli 2020. Faxe Kommune vurderer derfor, at terrænet ikke er så væsentligt, at det kan begrunde et afslag på det ansøgte projekt om at træne

³ Vejretten kan være tinglyst på ejendommene. Hvis den ikke er det, eller hvis den kommende brug ikke er i overensstemmelse med den tinglyste vejret, så anbefaler Faxe Kommune, at der tinglyses en aftale om vejret mellem Østerskovvej 20 og Østerskovvej 22.



hunde på det eksisterende hundeluftningsareal. Et kort der viser ejendommens højdekurver kan ses som kort 4.



Kort 4 – Kortet viser højdekurverne på området omkring Østerskovvej 22. Den ansøgte hundetræningsbane er indtegnet med en hvid markering.

- *At der bør stilles vilkår om specifikke tidspunkter, hvor der kan gennemføres hundetræning:* I landzonetilladelser kan der stilles vilkår om, at bestemte aktiviteter kun må foregå inden for bestemte tidsrum. I denne konkrete sag skal hundetræningen foregå på et areal, hvor der i forvejen lovligt må luftes hunde fra hundepensionen. Der er fastsat et tidsrum der definerer, hvornår på dagen denne hundeluftning må foregå. Faxe Kommune har ikke fundet det relevant at stille mere indskrænkende vilkår til tidsrum for hundetræningen end for hundeluftningen på samme areal, da de to aktiviteter ligger tæt op af hinanden i forhold til typen og mængden af støj. Der er stillet vilkår om, at hundetræning og –luftning ikke må ske samtidig på arealet ved at fastsætte et maksimalt antal hunde, der må være på banen under træningen.
- *At der ikke bør gives tilladelse til hundetræning i weekender:* I den udsendte naboorientering havde Faxe Kommune medsendt de

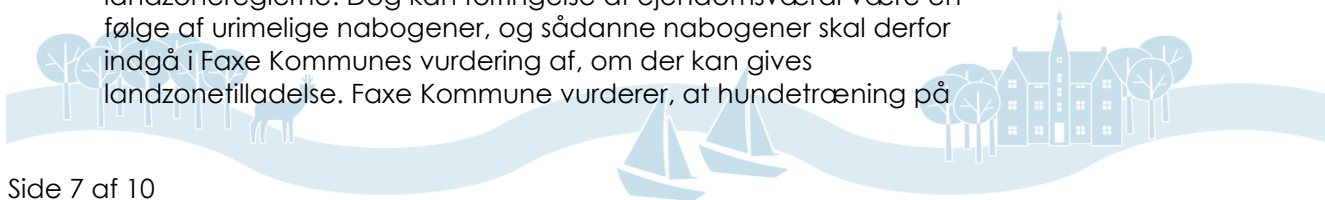


vilkår, som vi forventede at stille til det ansøgte projekt. I disse vilkår var der lagt op til, at der måtte trænes på alle ugens dage, dog maksimalt tre dage om ugen. På baggrund af naboernes henvendelser har Faxe Kommune undersøgt, hvilke vilkår der stilles til hundetræningsbaner i andre kommuner samt partshørt ansøger om de forretningsmæssige følger af, ikke at have hundetræning i weekender. Ansøger bemærker i den forbindelse at: *"Da vores evt. hundetræningskunder normalt primært har fri i weekenden, vil det være ret problematisk hvis vi ikke kan have træning i weekenden. Man skal huske på, at der ikke vil være megen støj involveret i at træne en hund, det vil kunne ses/høres ved at feks besøge en hundetræningsplads hos feks DCH i Faxe eller andre steder hvor der tænes almindelig familie-hundetræning."*

I støjsager skelnes der mellem lørdage og søn- og helligdage. De vejledende grænseværdier for støj er således lavere på søn- og helligdage end på lørdage. Hundestøj lader sig ikke umiddelbart måle og kan derfor ikke holdes op mod de generelle vejledende støjgrænser. Faxe Kommune har dog under sagsbehandlingen erfaret at flere af vores nabokommuner har fastsat vilkår til hundetræningsbaner om, at der ikke må trænes på søn- og helligdage med henvisning til de særligt lave støjgrænser på disse dage. I denne konkrete sag finder Faxe Kommune ikke, at hundetræningen vil være af en sådan karakter, at træningen på lørdage bør begrænses. Det skyldes dels at der i forvejen må luftes hunde på arealet alle ugens dage, og dels hensynet til, at ansøger skal have mulighed for at gennemføre hundetræning på tidspunkter, hvor der er et tilgængeligt kundegrundlag.

I forhold til træning om søndagen, så vurderer Faxe Kommune, at det er relevant at begrænse træning om søndagen, men ikke at forbyde det helt. Det skyldes, at der i forvejen må luftes hunde fra hundepensionen på arealet alle ugens dage og derfor også om søndagen. Hundetræning vurderes at støje mindre end hundeluftning, da hundene er aktiveret og har deres ejer med. Derfor har Faxe Kommune primært fundet det relevant at begrænse hundetræningen om søndagen i sommerhalvåret, hvor naboerne primært opholder sig udendørs. I vinterhalvåret, hvor der er færre lyse timer på hverdagsaftener kan der således trænes hunde om søndagen, men kun på hold af maksimalt 7 hunde, hvilket svarer til det antal hunde, der må luftes på arealet.

- *At Faxe Kommune burde have indkaldt til borgermøde om sagen i stedet for at udsende en skriftlig naboorientering:* Den skriftlige naboorientering i landzonesager er et lovmæssigt krav efter planlovens § 35 stk. 4.
- *At hegnet mod Østerskovvej er opsat for tæt på vejen:* Ud fra Faxe Kommunes kortmateriale og en besigtigelse af ejendommen d. 7. juli 2020, så ser hegnet ud til at være placeret lovligt uden for vejudlægget i matriklen. Dette er dog et privatretligt spørgsmål og derfor ikke et spørgsmål, som Faxe Kommune kan træffe afgørelse i.
- *At hundepensionen og den ansøgte hundetræningsbane påvirker ejendomspriserne i området på grund af støj:* Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af naboejendomme som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener skal derfor indgå i Faxe Kommunes vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse. Faxe Kommune vurderer, at hundetræning på



arealet, som overholder de opsatte vilkår ikke vil adskille sig væsentligt fra de aktiviteter, som i forvejen lovligt må foregå på ejendommen.

- *At belysning på banen vil give særlige lysgener på grund af ejendommens høje placering i landskabet:* Faxe Kommune har fastsat de samme vilkår for belysning på hundetræningsbanen, som kommunen normalt sætter for belysning på ridebaner. Faxe Kommune finder, at de to typer belysning kan sidestilles. Vilkårene opstilles for dels at sikre mod væsentlige nabogener og dels at begrænse lysforurening af landskabet. Da der stilles vilkår om, at lyset ikke må opsættes højde end 1,5 meter over terræn, at lyset skal afskærmes væk fra banen og at lyset kun må være tændt, når banen er i brug, så vurderer Faxe Kommune, at belysningen kan tillades. Der er ingen væsentlige landskabelige udpegninger, som taler for mere vidtgående vilkår end dem kommunen normalt stiller. Tvært imod vil galgebakken delvist skærme for lyset for ejendomme, der ligger syd for banen.
- *At banen vil medføre nye støjkloder i form af kommandoer og fløjten:* Faxe Kommune vurderer, at hundetræning på arealet, som overholder de opsatte vilkår ikke vil adskille sig væsentligt fra de aktiviteter, som i forvejen lovligt må foregå på ejendommen (hundepension og luftning af hunde fra pensionen). Det gælder på trods af eventuelle kommandoer og eventuel fløjten.

Faxe Kommunes vurdering

Størstedelen af kommunens vurderinger kan læses i foregående afsnit, der besvarer naboernes bemærkninger. I dette afsnit vil Faxe Kommunes vurdering dog blive opsummeret.

Ved ansøgning om for eksempel hundetræningsbaner i landzonen, skal der efter praksis tages hensyn til befolkningens adgang til og mulighed for friluft aktiviteter⁴. Derfor bør der normalt gives tilladelse til etablering af rekreative foranstaltninger, hvis det er foreneligt med de øvrige hensyn, som landzonereglene skal tilgodese.

Der er ansøgt om hundetræning på et areal, hvor der i forvejen er tilladelse til at lufte hunde fra hundepension, der ligger på samme ejendom. Det ansøgte projekt vil medføre øget brug af banen samt opsætning af belysning og eventuelt opsætning af spring, figurantskjul og lignende faciliteter.

I sager om hundetræningsbaner skal kommunen afveje hensynet til at ansøger kan drive banen hensigtsmæssigt op imod hensynet til at naboerne ikke må påføres urimelige gener⁵. Problematikken med aktiviteter der omfatter hunde er ofte støj. Hundestøj kan ikke umiddelbart eller meget vanskeligt måles. Samtidig findes der ikke generelle støjgrænser for hundestøj. Hensynet til at undgå eller minimere hundestøj varetages derfor normalt via:

- afstandskrav i miljølovgivningen,
- støjafskærmning
- begrænsning af de tidsrum, hvor hundestøjen må forekomme⁶

⁴ Sag: NMK-31-00502 - https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/b3bf05f1-3f99-4b6e-b128-f69edb585ca6?highlight=hundetr%C3%A6ning*

⁵ Sag: NMK-31-00551 - https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/383ae089-d385-4a67-9257-d411fa548390?highlight=hundetr%C3%A6ning*

⁶ Sag: 18/05932 - https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/e5370f2c-b8c2-4393-ba9c-455d9b2b1224?highlight=hundetr%C3%A6ning*



I denne sag benyttes et eksisterende indhegnet område, som på det meste af arealet overholder afstandskravene i lovgivningen. For den del af banen, som ikke overholder afstandskravene, har Faxe Kommunes landbrugsafdeling vurderet, at der kan gives dispensation. Der er derfor opsat vilkår i denne landzonetilladelse om i hvilke tidsrum hundetræningen må foregå. De opstillede vilkår skal ses i forhold til de aktiviteter, der allerede lovligt kan forgå på ejendommen som følge af den eksisterende hundepension. Faxe Kommune har derfor vurderet, at der kan foregå hundetræning i de samme tidsrum som arealet i forvejen kan benyttes til hundeluftning. Dog kan der maksimal trænes hunde 3 dage om ugen og maksimalt 3 timer på en dag. Der må ikke gennemføres hundetræning på søn- og helligdage.

Ejendommen ligger ikke i et område med væsentlige landskabelige bevaringsværdier. Samtidig er banen allerede etableret med afskærmende beplantning, som er ved at vokse op til en sluthøjde på mindst 120 cm. Banen ligger ligeledes i tilknytning til ejendommens bygninger og haveareal. Faxe Kommune vurderer på denne baggrund, at der kan gives tilladelse til figurantskjul, forhindringer og lignende samt til belysning, så længe de opstillede vilkår overholdes. Der er stillet vilkår om, at faciliteterne ikke må få karakter af bygninger, da de i så fald vil kræve byggetilladelse og derfor fornyet sagsbehandling.

Ejendommen ligger ca. 7 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område, og Faxe Kommune vurderer, at projektet ikke vil forstyrre området eller dets udpegningsgrundlag. Faxe Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter på eller omkring ejendommen. Projektet vil derfor efter Faxe Kommunes vurdering ikke påvirke yngle- og rasteområder for disse.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er ligeledes sendt til følgende foreninger og ejere og beboere på følgende ejendomme:

- Østerskovvej 16
- Østerskovvej 18
- Østerskovvej 20
- Østerskovvej 27
- Østsjælland Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1⁷. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes 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 Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

⁷ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

