

Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalget

Referat fra ekstraordinært møde

Fredag den 24. august 2012 kl. 13.00 i F 5, Frederikssund Rådhus

Mødet slut kl. 13.30

MØDEDELTAGERE

Morten Skovgaard (V)

Jens Ross Andersen (V)

Jesper Wittenburg (A)

Kenneth Jensen (A)

Kristian Moberg (V)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Torben Petterson (A)

Indhold

ÅBENT MØDE

Sag nr. 58

Lille Rørbækvej 9, 3600 - Udvidelse af dyreklinik - 3C St. Rørbæk By

Journal nr.:
008152-2011

Sag nr. 58

Lille Rørbækvej 9, 3600 - Udvidelse af dyreklinik - 3C St. Rørbæk By

Lovgrundlag:

Planlovens § 35, stk. 1

Sagsfremstilling:

Ejerne har søgt om landzonetilladelse til udvidelse af deres dyreklinik på ejendommen Lille Rørbækvej 7-9, 3600 Frederikssund.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 4,9 ha med dyreklinik på Lille Rørbækvej 7. I 2002 købte ejerne Lille Rørbækvej 9 og de to ejendomme udgør i dag en samlet ejendom.

Jorden er udlagt med græs til hø og græsning.

Foruden dyreklinik, har ejerne 8 heste.

Ansøgningen omfatter en udvidelse af den eksisterende dyreklinik på Lille Rørbækvej 7

- Opførelse af en ridehal på 816 m² til undersøgelse af heste.
- 2 hestebokse til indlagte heste indrettet i en tidligere svinestald (lovliggørelse).
- En ridebane på 20 x 60 meter udført ca. 100 meter fra bebyggelsen (lovliggørelse).

Se bilag 1 (oversigtskort)

Tidligere tilladelser

Hovedstadsrådet gav i 1987 landzonetilladelse til indretning af dyrekliniken i en bygning på 71 m² på Lille Rørbækvej 7 med følgende vilkår:

- Yderligere udvidelse af klinikken kan ikke forventes tilladt.
- Tilladelsen er meddelt til indretning af en dyreklinik, således at lokalerne ved eventuel ledighed ikke tages i brug til andre erhvervsformål, men udelukkende beboelse.
- Udøverne af virksomheden skal have bopæl på ejendommen.

Virksomheden

Dyrekliniken blev i 1979 etableret som smådyrspraksis på Lille Rørbækvej 7. I 1985 blev dyrekliniken udvidet til også at omfatte heste.

I 2006 indrettede ejerne de to hestebokse til indlæggelse af heste på Lille Rørbækvej 9. De har hidtil brugt den udendørs ridebane i forbindelse med hestepraksissen.

Ejerne har i øjeblikket ikke planer om yderligere udvidelser end det ansøgte.

Der kommer i øjeblikket ca. 1 hest ugentligt til praksis, men antallet forventes at stige til nogle heste ugentligt, når der bliver bedre faciliteter.

Trafik med heste forekommer på hverdage kl. 8.00-17.00.

Se bilag 2 (ansøgning og supplerende oplysninger)

Nye tiltag

Ridehal

Ejerne ønsker at opføre en ridehal på 816 m² parallelt med en eksisterende lade. De fjerner den eksisterende rundstald og svinestald.

Ridehallen får en max. højde på ca. 7,70 meter, en benhøjde 4 meter og en taghældning på 20°.

Ejerne oplyser, at bebyggelsen ligger 1,5 meter under vejniveau.

Taget bliver udført i stålplader eller eternit i en teglrød farve med 2 rækker ovenlys på hver side. Ydervæggene bliver udført i stålplader i en gul farve, som den eksisterende bebyggelse. Den øverste del af ydervæggene og gavlene bliver udført i stålplader i en teglrød farve.

Erhvervsmæssig begrundelse for hallen

Ridehallen skal primært anvendes i forbindelse med praksis til halthedsundersøgelser og motionering af indlagte heste mv.

Ejerne begrundet behovet for en ridehal med, at den udendørs bane er ubrugelig fra oktober til marts og at undersøgelse på udendørs bane i det hele taget ikke er ideelt, da hestene forvirres af trafik og andre heste på foldene. De er derfor nødt til at henvise kunder til andre praksisser, hvilket har økonomiske konsekvenser.

De oplyser, at det i de sidste 10 år er blevet mere almindeligt, at heste bliver undersøgt på hesteklinikker, i stedet for hvor de er opstaldet. Prisen for en halthedsundersøgelse er typisk mellem 5.000-10.000 kr. og de mener, at selv en mindre stigning i patientantallet, vil kunne forsvare investeringen i en hal.

De oplyser, at de udover ejendommens egen jord, også har ca. 1,5 ha til rådighed til græsning. Indenfor de seneste år, har de haft en mindre stuttedrift med 2 avlshopper og 5 føl. På grund af dårlige tider i hestebranchen, har de ikke avlet i 3 år. De har i øjeblikket 1 avlshoppe og et antal ungheste, som vil blive tilredet i en evt. hal. På længere sigt, hvis tiderne bliver bedre, vil de evt. genoptage avlen.

De begrundet ridehallens størrelse med, at hesten skal kunne mønstres i trav på et langt lige spor, den skal longeres i en volte på ca. 20 meter i diameter, og at det også ofte er gavnligt at se den i fri bevægelse og under rytter – derfor er der behov for en ridehal på 20 x 40 meter.

Indretning af to hestebokse i en tidligere svinestald

Der foretages ingen udvendige ombygninger.

Ridebane

Ridebanen på 20 x 60 meter, er etableret ca. 100 meter øst for gården. Overskudsjorden er anlagt som en 1 meter høj vold omkring banen. Der er ikke beplantning eller belysning omkring banen.

Se bilag 3 (tegningsmateriale) og bilag 4 (ejers visualisering)

Planlovens landzonebestemmelser

Udvidelsen af dyreklinikken med ridehal, hestebokse og ridebane kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse er generelt nødvendigt til opførelse ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone, med mindre der er tale om landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Ved behandling af ansøgningerne om erhvervsaktiviteter af ikke-jordbrugsmæssig karakter i landzone, skal vi ifølge Miljøministeriets Vejledning om landzoneadministration lægge særlig vægt på beskyttelse af rekreative områder og naturområder. Hertil kommer de generelle hensyn, som vi skal varetage i landzonen, herunder landskabelige, kulturhistoriske og planlægningsmæssige hensyn.

Planforhold

Lille Rørbæk er i kommuneplanen udpeget som særlig landsby og som område med landskabelige værdier. Landsbyen er en af de mest velbevarede i kommunen. Det er en uregelmæssig vejforteby med bebyggelse omkring gadekæret.

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan for Lille Rørbæk og ligger i delområde C, som er udlagt til landbrug, gartneri og lignende landzoneerhverv. Se § 4.4.

Ifølge lokalplanen skal erhvervsbygninger i udformning, materialer og farver søges tilpasset til boligbebyggelsen og landsbymiljøet. Se § 11.8.

Til sammenligning med den ansøgte ridehal skal vi nævne bestemmelserne for driftsbygninger, som siger: max. 8,5 højde (ansøgt: 7,70), facadehøjde 5 meter (ansøgt: 4), husdybde 10 meter (ansøgt: 20), længde: mindst 1½ gang husdybden (ansøgt 2 x husdybde), taghældning mellem 25°-50° (ansøgt 20°).

Nabohøring

Vi har modtaget en indsigelse fra genboen Lille Rørbækvej 12, som er imod opførelsen af ridehallen og ridebanen.

Indsigelsespunkter:

1. To hestebokse til behandling af indlagte heste giver ikke anledning til bemærkninger, idet dette ikke ændrer på de eksisterende bygningers udseende eller omfang.
2. Der er strenge regler for at få landzonetilladelse til en ridehal på en ejendom på 4,9 ha.
3. Begrundelsen om, at ridehallen er nødvendig til undersøgelse af heste, begrundes ikke en bygning af så stor en størrelse, der berører herlighedsværdien af de omkringliggende ejendomme.
4. Behandlingen af så få heste, ses vanskeligt, at kunne begrunde en ridehal på 816 m².
5. En mindre hal må kunne dække behovet.
6. Mht. til en ridebane 100 meter fra bebyggelsen, er det endnu vanskeligere, at begribe relevansen til behandlingen af så få heste.

Se bilag 5 (naboindsigelse)

Vurdering og anbefaling

Vi anbefaler en landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse af dyreklinikken med vilkår om, at virksomhedens ejere skal have bopæl på ejendommen.

Ridehallen

Vi har ved vurderingen lagt vægt på:

- At hallen på grund af bredden vil virke større end de eksisterende bygninger, men at placeringen langs en eksisterende gårdlænge vil give et harmonisk helhedsindtryk af bebyggelsen, underbygget af at hallen bliver udført med samme farver som den eksisterende bebyggelse og med længeform og saddeltag.
- At hallen ikke vil påvirke landsbymiljøet direkte, da den vil ligge tilbage trukket i forhold til vejen og gadekæret og i ly af beplantning langs vejen.
- At hestepraksissen er veletableret, idet den har eksisteret i over 25 år.

-
- At det vil være en erhvervmæssig fordel for dyrlægeklinikken, at have en undersøgelseshal. Det er muligt at foretage undersøgelser på udendørs baner hele året rundt, men dette vil formentlig kræve en optimering/udvidelse af udendørsfaciliteterne på ejendommen, idet forskellige slags underlag er nødvendige.
 - At det ifølge ansøger er blevet mere almindeligt, at heste bliver undersøgt på hesteklinikker og at det derfor vil være en fordel for virksomheden at kunne tilbyde dette på ejendommen. Vi har dog ikke kendskab til landzonetilladelser i andre kommuner til undersøgelseshaller i forbindelse med lignende mindre hesteklinikker.
 - At erhvervsaktiviteten med 1 hest ugentligt er af begrænset omfang, men at ejerne forventer en stigning i antallet af patienter, når faciliteterne bliver bedre.
 - At et ridebaneareal på 20 x 40 meter er et minimum areal i forhold til at kunne foretage undersøgelser af standard dressurheste.
 - At der er tale om en lille ejendom – som heller ikke hvis der havde været tale om erhvervmæssig stuttedrift eller landbrugsdrift – ville have haft ret til hal uden landzonetilladelse, men at vi vurderer, at hallen ikke vil få en væsentlig negativ indvirkning på landsbymiljøet eller det omgivende landskab.
 - At hallen ikke ved fremtidig landbrugsdrift vil være nødvendig, set i forhold til ejendommens størrelse. Men at den ikke vil kunne tages i brug til andre formål uden landzonetilladelse, idet der ikke er tale om en landbrugsbygning.
 - At ejendommens sammenlægning med Lille Rørbækvej 9 og dermed større rummelighed, kan begrunde en tilladelse til udvidelsen i uoverensstemmelse med vilkår for Hovedstadsrådets landzonetilladelse i 1987.
 - At erhvervsaktiviteten er af et omfang, der ikke skaber væsentlig øget trafik til gården og at parkeringen foregår inde på ejendommen.

Se bilag 6 (fotos fra besigtigelse)

Indretning af hestebokse

Vi anbefaler en landzonetilladelse til udvidelsen af dyreklinikken med 2 hestebokse.

Vi vurderer, at udvidelsen af dyreklinikken med 2 hestebokse, som er foretaget uden uønskede ombygninger, er af et så begrænset omfang, at det ikke påvirker landsbymiljøet væsentligt.

Ridebanen

Vi anbefaler en landzonetilladelse til ridebanen.

Vi vurderer, at ridebanen er af så primitiv karakter, at den ikke påvirker landskabet væsentligt. Her har vi lagt vægt på, at ridebanen ligger forholdsvis lavt i landskabet, at terrænreguleringen er af begrænset omfang, at der ikke er belysning eller iøjnefaldende hegn om banen.

Vurdering af påvirkning af Natura 2000 områder og Bilag IV arter

Vi vurderer, at udvidelsen ikke vil påvirke Natura-2000-område eller beskyttede dyrearter, der er optaget i EU's habitatdirektiv bilag IV.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalget, at:

1. Bevilge landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse af dyreklinikken med en ridehal, to hestebokse og ridebane som ansøgt. Der stilles følgende vilkår for tilladelsen: At virksomhedens ejere skal have bopæl på ejendommen. Tinglyste vilkår for Hovedstadsrådets tilladelse aflyses.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Indstilling tiltrådt.

Bilag:

Bilag 1 Oversigtskort
Bilag 2 Ansøgning og supplerende oplysninger
Bilag 3 Tegningsmateriale
Bilag 4 Ejers visualisering
Bilag 5 Naboindsigelse
Bilag 6 Fotos fra besigtigelse