

Indsigelser til Lokalplanforslag nr. 9.01

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 1 skriftligt høringssvar. Resumé af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr .	Afsender	Høringssvar/ bemærkning	Administrationens vurdering	Administrationens mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslaget
1	Erik Kjeld Ved f. advokat John Breving, Plexus Advokater	1. Indledningsvis skal det bemærkes, at der allerede inden lokalplanforslagets udarbejdelse er sket en tilsidesættelse af min klients rettigheder, idet han som direkte nabo til det område, der ønskes udlagt til boligformål skulle have været inddraget som led i den forvaltningsretlige proces, der skal tilsikre, at han som den berørte part i sagen bliver gjort bekendt med og har mulighed for at kommentere på de forslag, der kan forventes at skulle ligge til grund for den fremtidige anvendelse af ejendommen. Eksempelvis kan der henvises til Planlovens § 20, stk. 1, nr. 2, hvor det fremgår, at der ikke kan meddeles dispensation uden forudgående skriftlig naboorientering.	1. I den pågældende sag er der tale om udarbejdelse af en lokalplan. Lokalplanprocessen er gennemført i overensstemmelse med de lovgivningsmæssige rammer og sædvanlig praksis i forhold til høring af nærmeste naboer er fulgt. Planlovens § 20, som der henvises til i høringssvaret, stiller krav om, at der inden der meddeles dispensationer efter Planlovens § 19, skal gennemføres en nabohearing. I den pågældende sag er der tale om udarbejdelse af en lokalplan, og derfor er Planlovens § 20 ikke relevant.	1. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.

	Havde kommunen henvendt sig til min klient inden den begyndte at foretage en miljøscreening og efterfølgende udarbejdelse af lokalplanforslag ville kommunen være blevet orienteret om at min klient ikke for nærværende er sindet at opgive sin ejendom eller husdyrproduktion, og dermed ville det have stået kommunen klart, at det ikke gav mening at påbegynde en lokalplanlægning, og kunne dermed have sparet både tid og penge. 2. Lokalplanområdet grænser mod nord direkte op til min klients ejendom, hvor der er et erhvervsmæssigt dyrehold. Ejendomme ligger i landzone. På ejendommen er der flere bygninger, der kan anvendes til husdyr. Den nærmeste bygning, der tidligere har været brugt til løsdrift af grise, ligger i en afstand af 3 meter fra skellet og dermed også for det fremtidige byggefelt. For øjeblikket gælder, at det nuværende staldanlæg ligger i en afstand af ca. 38 meter til byggefeltet.	2. I følge husdyrbrugsloven § 6-8 må der i byzone ikke opføres nye stalde og erhvervsmæssigt dyrehold. Husdyrbrugsloven regulerer ikke den modsatte vej. Her er det derimod Planlovens § 15 b, der regulerer mulighederne. Ifølge planlovens §15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, kreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelses højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod sådan en forurening. Administrationen har foretaget 3 besigtigelser af området (foretaget hhv. den 17. december 2019, den 7. januar 2020 og den 13. august 2020) og har på pågældende dage ikke registreret flue- og eller lugtgener. Besigtigelsen har	2. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.
--	--	---	---

		I henhold til gældende lovgivning, jf. husdyrlovens § 6 og 8, gælder der nogle ufravigelige afstandskrav til opførelse af ny bebyggelse på landbrugsejendomme til beboelse og til naboskel. Bestemmelserne skal sikre, at der ikke opføres driftsbygninger, der kan påføre gener for naboejendommen. Tidligere gav disse bestemmelser anledning til uoverensstemmelser, idet der ikke var en modsat rettet bestemmelse i Planloven, der sikrede et eksisterende landbrugsbyggeri mod, at der kunne opføres en bolig på naboejendommen indenfor de gældende afstandskrav, hvilket bevirkede, at husdyrbruget kunne pålægges omkostninger til afværgeforanstaltninger på grund af ændret anvendelse af omliggende arealer. Dette forhold er nu imødegået ved ændring af Planloven, jf. L 2020 135 § 1 stk. 1 nr. 8 og L 2020 135 stk. 1 nr. 9, der trådte i kraft 2020-04-01, jf. lbkg 2020-07-01 nr. 1157.	særligt taget udgangspunkt i arealet langs det nordlige skel. Det er således vurderet, at området ikke er belastet af luftforurening (lugt, støv eller anden form) og derfor vurderes det, at Planlovens § 15b er overholdt, og lokalplanen kan udlægge området til boligformål.	
--	--	---	--	--

	3. I henhold til § 15 stk. 1 fremgår, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af støv, lugt eller anden luftforurening fra bl.a. husdyr, til boliger mv., hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod sådan forurening. I forvaltningens sagsfremstilling fremgår, at der har været en besigtigelse af ejendommen og at det med henvisning til husdyrholdets begrænsede størrelse vurderes, at lokalplanområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden forurening, hvorfor det ikke vil være i strid med Planlovens § 15 at planlægge for rækkehuse på arealet.	3. Administrationen har foretaget 3 besigtigelser af området (foretaget hhv. den 17. december 2019, den 7. januar 2020 og den 13. august 2020) og har på pågældende dage ikke registreret flue- eller lugtgener. Besigtigelsen har særligt taget udgangspunkt i arealet langs det nordlige skel. Det vurderes således, at det ikke er i strid med Planlovens § 15b at planlægge for boliger på området.	3. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.
	4. Forvaltningen gør imidlertid opmærksom på, at den planlagte byzonegrænse op til landbrugets skel fremover vil fratage min klient muligheden for at ændre eller udvide det erhvervsmæssige dyrehold i det eksisterende staldanlæg på landbrugsejendommen. Af bemærkningerne til § 15 fremgår, at hensigten med	4. I pågældende sag er der tale om et område, som er kommuneplanlagt til at overgå til byzone. Planen vil jf. ovenstående ikke medføre konsekvenser for den nuværende drift af landbrugsejendommen, men som det også fremgår af den politiske sag, vil lokalplanen få betydning for udvidelsesmulighederne på landbrugsejendommen. I høringssvaret anføres det, at kommunen er forpligtiget til at sikre landbrugsvirksomhedens	4. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.

		bestemmelsen i § 15 stk. 1, er at sikre, at eksisterende produktionsvirksomhed er ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer. Bestemmelsen er en ufravigelig bestemmelse, der ikke kan fraviges til skade for min klients mulighed for at udnytte sin ejendom, og der ses ikke i Planloven at være mulighed for at dispensere fra denne forudsætning om at sikre en allerede eksisterende landbrugsvirksomheds fortsatte beståen og mulighed for udvikling. Det er således ulovligt at planlægge for et boligområde med henblik på at fratage en allerede lovlig eksisterende virksomhed mulighed for at udnytte sit udviklingspotentiale. Det må derfor lægges til grund, at lokalplanforslaget er ugyldigt og det bør derfor trækkes tilbage med henblik på en afklaring af de naboretlige forhold inden lokalplanforslaget genfremsættes.	udvidelsesmuligheder. Administrationen er ikke enig i denne betragtning. Jf. Planlovens § 15b skal den nuværende produktion beskyttes, men Planloven sikrer ikke en erhvervsvirksomhedsudvidelsesmuligheder.	
--	--	--	---	--

	5. I forhold til lokalplanforslagets indhold skal det bemærkes, at der i lokalplanforslaget ikke ses at være taget stilling til, at det er en forudsætning for byggeriets eventuelle gennemførelse, at der skal foretages en tinglysning om, at boligområdet vil kunne blive belastet af lugt- og fluegener samt vedvarende brølen fra naboejendommens husdyrhold, idet der er en græsfold, der støder direkte op til lokalplanens byggefelt. 6. Forvaltningens bemærkning om, at der ikke vurderes at være lugt- eller fluegener fra husdyrholdet skal ses i lyset af, at besigtigelsen har fundet sted i december 2019 og januar 2020, hvor dyrene er i stald og fluerne er ikke eksisterende på grund af kulden. Gener som lugt fra husdyrhold og fluer fra dyrenes efterladenskaber kan ikke undgås, og med en mulig fremtidig boligbebyggelse umiddelbart op til græsfolde og tæt på staldanlæg vil disse gener blive væsentlige	5. I pågældende sag er der tale om en oplysning om rettigheder indenfor arealet. I høringssvaret anføres det, at man ønsker, at der foretages en tinglysning af en deklaration med oplysninger om, at der indenfor området vil kunne opstå af lugt- og fluegener samt brølen fra naboejendommens husdyrhold. Ved en deklaration udvides eller indskrænkes rettigheder på en ejendom, når man tinglyser en sådan. Det er ejeren af ejendommen, der kan tinglyse en deklaration på hans ejendom. I dette tilfælde er Holbæk Kommune ikke ejer af ejendommen, og Holbæk Kommune har ikke hjemmel til at oprette en deklaration på ejendommen. 6. Administration kan på baggrund af endnu en besigtigelse på ejendommen, den 13.08.2020 kl.13.40, fortsat konstatere, at lokalplanområdet ikke er belastet af støv, lugt eller anden luftforurening.	5. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget. 6. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.
--	---	--	---

		for fremtidige beboere op til min klients ejendom. Det bør derfor fremgå af lokalplanen, at der, når det er varmt, kan forekomme lugt- og fluegener, hvilket må antages at være en vigtig oplysning for den eller dem, der måtte være interesserede i at flytte til området.		
--	--	--	--	--