

Genoptaget - Fladholtevej 18 4200 - terrænkørsel m.m. - landzonesag (B)

Sagsfremstilling

8. Genoptaget - Fladholtevej 18 4200 - terrænkørsel m.m. - landzonesag (B)

Sagsnr.: 330-2014-31345

Dok.nr.: 330-2015-132446

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Der er søgt om lovliggørelse af terrænkørsel og legeområde ved Panzermuseum East, Fladholtevej 18, 4200 Slagelse.

Baggrund

Plan- og Byggeudvalget behandlede den 7. juni 2011 en ansøgning om landzonetilladelse til etablering af et foreningsbaseret museum og et klublokale i eksisterende bygninger på ejendommen Fladholtevej 18, 4200 Slagelse. Museet for militærkøretøjer og andre militære effekter blev indrettet i eksisterende bygninger, der tidligere havde været anvendt til svinehus og lade. Udvalget besluttede at give landzonetilladelse på vilkår om, at der ikke må være prøvekursler på ejendommen og at parkering skal ske på ejendommen.

Ved etablering af museet var flere naboer bekymrede for, om en tilladelse ville medføre kørsel med militærkøretøjer på ejendommen, men ansøger oplyste, at der ikke ville ske prøvekursler af militære køretøjer og landzonetilladelsen blev derfor givet på vilkår om netop dette. Den oprindelige tilladelse omfatter kun etableringen i de eksisterende bygninger og ingen udendørs aktiviteter udover parkeringen til museet.

Ejendommen Fladholtevej 18 er en landbrugsejendom på ca. 18 ha. Der er juletræsproduktion på ejendommen. Museet Panzermuseum East åbnede 3. maj 2014 og kommunen modtog efterfølgende flere klager fra beboere i området, da der i forbindelse med museet foregik kørsel i bl.a. kampvogne.

Ejer indsendte derfor ansøgning om landzonetilladelse til at bruge en del af ejendommen til udendørs aktiviteter. Der søges om lovliggørelse af en børnelegeplads inkl. en FUT bane, dvs. en Fysisk Uddannelse- og Træningsbane, samt lovliggørelse af lejlighedsvis kørsel og personbefordring i museumsøjemed og alm. vedligeholdelsesregi i museets udstillede køretøjer. Det drejer sig bl.a. om bæltekøretøj af mærket FV432 og BV206, veteran militærlastbil af mærket Bedford og veteranmotorcykel med sidevogn af mærket Dnepr.

Børnelegepladsen er etableret i en eksisterende plantage, hvor der er etableret stier igennem og er beregnet til børn i alderen 5-15 år. Der er bl.a. etableret en FUT bane. Banen er etableret som en U-formet forhindringsbane, hvor børnene skal krydse en række forhindringer, fx kravle under en snor, klatre over et net osv.

Der er også sat skjul i plantagen øst for bygningerne, hvor børnene kan lege. Der er opstillet store L-formede betonelementer, flere 4 m høje tårne, gamle lastbiler, dæk og en radiocontainer. Der er gravet mindre skyttegrave i samme område.

Der udlejes legetøjsgeværer til børnefamilierne, som kan bruges til leg på legepladsen. Gevæerne er beregnet til knaldperler, men det bruges ikke, hvorfor gevæerne kun siger et klik ved ladning og affyring.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering og der er kommet 6 bemærkninger, heraf 4 indsigelser. En nabo havde ingen indvendinger og et hold naboer havde ingen indvendinger, såfremt der kun undtagelsesvist køres og støjen holdes på et tåleligt niveau.

De 4 resterende indsigelser fra 5 hold naboer går bl.a. på, at naboerne er bekymrede over, at der hele tiden sker udvidelser af aktiviteterne og at der først søges, når naboerne klager til kommunen over gener. De er bl.a. derfor bekymrede for, om en evt. tilladelse til legeområde kan udvikle sig til leg med splatterpistoler og dermed den

paintballbane, som der flere gange er søgt om og givet afslag til.

I forhold til legeområdet er en nabo positiv, så længe der kun er tale om en børnelegeplads for børn i alderen 5-15 år, mens tre hold naboer at det er forkert at placere støjende fritidsaktiviteter som en "militær" børnelegeplads i et større uforstyrret landskab. De ønsker et generelt forbud mod udendørs aktiviteter på matriklen.

Naboerne gør opmærksom på, at det var et vilkår for tilladelsen til museet, at der ikke måtte finde prøvekørsler sted og at området er udlagt som større uforstyrret landskab, hvor der ikke må etableres støjende anlæg. Naboerne klager særligt over, at kørslen med bæltekøretøjer larmer, hvilket er generende, særligt i weekenden. Naboerne ønsker, at vilkåret for den oprindelige tilladelse fastholdes, så der ikke sker kørsler på ejendommen. Naboerne er bekymrede for, at hvis der gives tilladelse til lejlighedsvis kørsel, vil kørslen blive yderligere udvidet.

Naboernes bemærkninger har været sendt til udtalelse hos ansøger, der har oplyst, at der i perioden maj-november 2014 har været kørt 5 timer og 40 minutter med bæltekøretøjer på ejendommen. Efterfølgende har kommunen modtaget flere klager over kørsel med bæltekøretøjer i løbet af december, da der blev kørt med kampvogne i forbindelse med juletræssalg på ejendommen.

Ansøger har ikke et reelt bud på, hvor meget der vil blive kørt med bæltekøretøjet, men det forventes for 2015, at der gennemsnitligt vil blive kørt 1-2 timer om ugen. Det vil dog variere fra uge til uge, så det kan være 4 timer en uge og 0 timer den næste.

Ansøger har samtidigt oplyst, at museets åbningstider i åbnings sæsonen 2014 har været alle ugedage undtagen tirsdag fra 10-16. Museet har været åbent fra 3. maj-31. oktober.

Der gøres opmærksom på, at udlejning af ikke larmende geværer, den nedskalerede militære forhindringsbane, legeanlæg med skyttegrave, radiobunkers og sikrede betonfacader alle er etableret inde i den eksisterende plantage for at skabe den bedst tænkelige legeskulisse for de besøgende børn. Der er samtidig mulighed for køreture på stierne i en gammel sidevogns motorcykel og mulighed for leg i fx den udrangerede brandbil i plantagen.

Ejendommen er beliggende indenfor kommunens eneste større uforstyrrede landskab, der omfatter skovene mellem Slagelse, Sorø og Tystrup-Bavelse søerne. Større uforstyrrede landskaber er større områder, hvor der kun opleves en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg, bebyggelser og andre forstyrrende elementer. Området skal i henhold til kommuneplanen så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt meget støjende anlæg.

Det er hensigten med udpegningen at friholde området for støjende anlæg og aktiviteter samt nye tekniske anlæg. Udpegningen er således både udtryk for den nuværende situation og for, at kommunen på længere sigt ønsker et forholdsvis uberørt landskab inden for udpegningen.

Samtidig er området udlagt som landbrugsflade med det strategiske mål "Vedligeholde". Indenfor disse områder må der etableres nødvendige anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab.

Retligt grundlag

Ændret anvendelse af ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1.

Legepladsen vil ligeledes kræve byggetilladelse i henhold til byggeloven, men dette vil blive behandlet særskilt efter landzonesagen er afsluttet.

Handlemuligheder

Udvalget skal beslutte, om der kan gives landzonetilladelse til lovliggørelse af de forskellige udendørs aktiviteter.

I afgørelsen vil der skulle foretages en afvejning mellem museets udfoldningsmuligheder og hensynet til naboerne samt hensynet til udpegningen som større uforstyrret landskab. En eventuel landzonetilladelse bør være på klare vilkår, så både ansøger og naboer præcist ved, hvad tilladelsen dækker over.

Uanset om der gives landzonetilladelse eller afslag på landzonetilladelse kan afgørelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Vurdering

Et kørselsareal til kørsel med bæltekøretøjer og andre militærkøretøjer vurderes at være et støjende anlæg. Det vil dermed være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for de større uforstyrrede landskaber og dermed kommunens intention om at friholde kommunens eneste uforstyrrede område for støjende aktiviteter.

Etablering af et legeområde vil ligeledes kunne medføre støj i området i form af skrig og råb fra de legende børn. Det er dog kommunens vurdering, at så længe der er tale om almindelig leg i plantagen vil støjen være så begrænset, at det ikke kan anses for at være et støjende anlæg. Der bør dog stadig stilles vilkår for at mindske gener for naboerne, herunder at legeområdet skal overholde en afstand på min. 50 m fra naboskel.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Plan og Byg indstiller,

1. at der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af legeområde på vilkår om;

a. at legeområdet kun må anvendes af børn i alderen 5-15 år

b. at alle skjul, tårne skyttegrave m.m. skal placeres indenfor den eksisterende træplantage og at der skal bevares beplantning på og omkring legeområdet

c. at legeområdet holdes indenfor det på kortbilaget markerede område og at legeområdet holder en afstand til naboskel på minimum 50 m

d. at der udover skyttegravene ikke må ske terrænreguleringer større end 0,5 m

e. at der kun må anvendes helt lydløse legetøjsgeværer og at der ikke må anvendes knaldperler eller lignende i forbindelse med geværene.

2. at der gives afslag på landzonetilladelse til kørselsområde samt kørsel og personbefordring med militærkøretøjer med baggrund i områdets udpegning som større uforstyrrede landskab, hvor der ikke må etableres støjende anlæg.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 2. februar 2015:

Fraværende:

Godkendt.

GENOPTAGET:

Udvalgsformanden har anmodet om en genoptagelse af sagen, der den 2. februar 2015 blev behandlet på udvalgets møde. Afgørelsen blev meddelt den 5. februar 2015 og klagefristen er nu udløbet uden klager. Tilladelsen til legeområdet er dermed trådt i kraft.

Visit Vestsjællands adm. direktør Lars Nielsen har i skrivelse af 24. februar 2015 henvendt sig til flere politikere, da han har fået oplyst, at Panzermuseum East overvejer at flytte til Næstved kommune som følge af manglende tilladelse til at køre med de maskiner, som museet er bygget op omkring. Han oplyser, at det er hans vurdering, at Panzermuseum East sammen med Trelleborg og Røsnæs udgør de tre største vækstcentre for turismen på Vestsjælland.

Videre er det hans vurdering, at museet anses for at have det perfekte match til Garderhusarerne, som gerne skal

endnu mere i spil rent turistmæssigt. Han opfordrer på denne baggrund kraftigt til at få løst udfordringen med museet.

Udvalgsformanden har på denne baggrund været på besigtigelse og afholdt møde med museets ledelse og ønsker at sagen genoptages med henblik på drøftelse af de planlægningsmæssige muligheder. Det anføres fra museet, at det er meget vigtigt, at gæsterne får oplevelser og således også kan "mærke og føle" krigsmateriellet ved at køre i de respektive køretøjer.

Kommunens overordnede vision, som er vedtaget i byrådet april 2011, omfatter tre fokusområder, hvor den ene er at skabe øget turisme og attraktive oplevelser, både for vores egne borgere og for gæster udefra.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø har ingen nye tekniske oplysninger i forhold til den tidligere indstilling. Dog kan det oplyses, at Teknik og Miljø i forbindelse med sagsbehandlingen har afholdt møde med ejeren, hvor han udtrykte ønske om yderligere bebyggelse til museet. Teknik og Miljø har i den forbindelse anbefalet, at han anmoder om at få lavet en lokalplan for ejendommen. Det skyldes, at yderligere bebyggelse til museet ikke vil kunne klares via en landzonetilladelse, men vil kræve udarbejdelse af en lokalplan for området.

Hvis udvalget ønsker at understøtte museets udviklingsmuligheder, foreslås det, at udvalget vedtager, at der startes en lokalplanproces op, så kommunen i samarbejde med ejeren har mulighed for at udarbejde en lokalplan for ejendommen.

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

3. at der opstartes en lokalplanproces for ejendommen.

Bilag

330-2015-26614	Oversigtskort af ejendommen
330-2015-26707	Ansøgning om landzonetilladelse
330-2015-152814	Baggrundsnotat

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 7. april 2015:

Fraværende: Johnny Persson (V)

Godkendt.

Der udarbejdes et notat om konsekvenser for støj.

Steen Olsen (A) , Ali Yavuz (A) og Flemming Erichsen (A) tog forbehold for den endelige vedtagelse i relation til støjfoldene.