



Kopi - Original sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 3. april 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-23-24

Landzonetilladelse til lovliggørelse af ridebane

Ejendommen: Matr.nr. 27, Hårlev Overdrev, Hårlev
Beliggende: Fællesvej 3, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 31. januar 2024 modtaget din ansøgning om at lovliggøre af ridebane.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at lovliggøre af ridebane.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 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 3. april 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 1. maj 2024. 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:

Ridebane uden lys:

- Der ikke opsættes lys om ridebanen. Dette skal der søges separat landzonetilladelse til.
- Der må kun benyttes knust tegl og beton, hvis disse ikke indeholder glaserede tegl. Dette skyldes, at der fra glaserede tegl kan udvaskes tungmetaller.
- Ændring af dræn kan kræve tilladelse fra Faxe Kommune, og du må derfor ikke lægge nye dræn eller ændre de eksisterende uden forudgående dialog med Faxe Kommune.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 31. januar 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af etableret ridebane til handicapridecenter og ridefysioterapi.

Ridebanen er 20 * 40 meter. Den er opbygget med rene knust betonbrudstykker, derefter er der lagt knust tegl og beton og til slut stenmel. Betonbrudstykker skulle fungere som faskine. I forbindelse med etablering af ridebanen har du oplyst, at der er sket en terrænregulering på ca. 50 – 70 cm, da ridebanen er placeret i et vådt område.

Den overskydende jord er brugt til terrænregulering af den vestlige hestefold med ca. 5 cm.

Du har oplyst, at der ikke er belysning på ridebanen.

Ejendommen bliver brugt til at praktiserer handicapcenter/ridefysioterapi. Der er ugentligt ca. 120-130 patienter.

Ridebanen fungerer som en del af udeområdet som benyttes til behandling. På ejendommen findes for nuværende 14 heste. Der vil med tiden komme flere heste.



Figur 1 – Luftfoto der viser ridebanens placering på ejendommen

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 226 m²
- Bygning 2: Stald til kvæg, får mv. på 261 m²
- Bygning 3: Stald til svin på 122 m²
- Bygning 4: Udhus på 55 m²
- Bygning 5: Anneks i tilknytning til helårsbolig på 103 m²
- Bygning 6: Lade til foder, afgrøder mv. på 43 m²
- Bygning 7: Drivhus på 6 m²

- Bygning 8: Drivhus på 8 m²
- Bygning 9: Fritliggende overdækning på 6 m²
- Bygning 10: Udhus på 12 m²
- Bygning 11: Stald til svin på 5 m²
- Bygning til 12: Opstaldning af heste og træning på 1.414 m².

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Børsted Hestehave. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Overdrevsbebyggelsen og de enkelte husmandskolonier bør søges bevaret ved at sikre, at markskellene fortsat er tydelige og at de snørklede veje omkring de firkantede parceller opretholdes og ikke udrettes.

Faxe Kommunes vurdering

Ridebaner kræver forudgående landzonetilladelse, da der er tale om en ændret anvendelse af et areal.

Ridebanen hører til på landet og har en relativ lille indvirkning på landskabets oplevelse med sin simple konstruktion. Ridebanen er placeret ca. 30 meter fra ejendommens bebyggelse.

Du har i den forbindelse redegjort hvorfor ridebanen er nødvendigt for driften af dit handicapridecenter og ridefysioterapi.

Faxe Kommune vurderer at der ikke er risiko for urimelige nabogener, da den nærmeste nabo er placeret 100 meter væk.

Faxe Kommune vurderer at ridebanen kan lovliggøres, da den er etableret uden potentielt miljøskadelige stoffer, uden belysning og uden dræn.

Ændrer nogle af disse forhold sig på et senere tidspunkt, skal der søges ved Faxe Kommune.

Skovbyggelinje

Hensynene til natur og landskab, som er formålet i naturbeskyttelseslovens § 17, varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Med denne landzonetilladelse vil ridebanen ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Faxe Kommune vurderer ikke, at lovliggørelsen af ridebanen vil slører indsynet til skoven, grunden projektets beskedne omfang.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

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

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. 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.

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