



Kopi – original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203025
www.faxekommune.dk

Dato: 05. juli 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-69-24

Landzonetilladelse til etablering af ridebane og lovliggørelse af læskur.

Ejendommen: Matr.nr. 2f, Lindersvold Hgd., Roholte
Beliggende: Hulhøjsvej 11, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 28. marts 2024 modtaget din ansøgning om at etablering af ridebane og lovliggørelse af læskur.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at Etablering af ridebanen og lovliggørelse af læskur.

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 05. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 02. august 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 med lys:

- Der må ikke være lys på ridebanen efter kl. 22.
- Der må kun være lys på ridebanen når den benyttes.
- Der må ikke opsættes lyskilder som sidder højere end 1,5 m over terræn.
- Lyset skal afskærmes væk fra banen.
- Der må ikke terrænreguleres med mere end 0,5 meter ved anlæg af ridebanen eller ved udspredning af overskudsjord.

- 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.
- Der må ikke uden forudgående anmeldelse til Faxe Kommune anvendes slagge under ridebanen.

Læskur:

- Læskuret skal fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Læskuret kræver byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Du har den 28. marts 2024 søgt tilladelse til etablering af ridebanen på ejendommen Hulhøjsvej 11, 4640 Faxe. I forbindelse med ansøgning til ridebanen lovliggøres læskuret på tilstødende foldareal.

Ridebanen bliver 40 meter lang og 20 meter bred. Den placeres ca. 12 meter nord for staldbygningen.

Ridebanen indhegnes med Ø8 cm trykimprægneret pæle med en centerafstand på 300 cm, med brædder i 2 højde. På det øverst bræts underside placeres der LED-Strip som reflekteres nedad og afskærmes væk fra banen. Højden bliver ca. 1,3 meter.

Du har i ansøgning oplyst at der er afgravet 20-30 cm muld eller råjord af. Derefter opbygges bærelagene med 20 cm knust tegl fra RGS Nordic og 8 cm 0/4 stenmel. Overskuds jorden benyttes på matriklen til udjævning af mindre huller og lavninger.

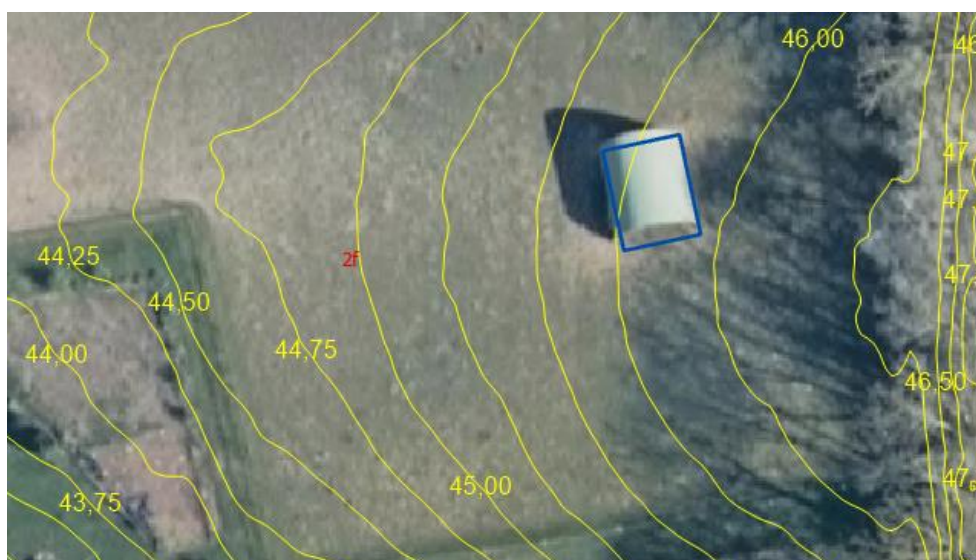
Faxe kommune har stillet vilkår om at der ikke må terrænreguleres mere end 0,5 meter ved udspreddning.



Figur 1: Omtrentlig placering af ridebanen med gult og læskuret markeret med blåt.

I forbindelse med sagsbehandlingen af ridebanen udstedes der også landzonetilladelse til allerede etableret 30 m² læskur på marken i østlige retning ca. 45 meter for den øvrige bygningsmasse.

Du har i forbindelse med sagsfremstillingen redegjort for, at læskuret er placeret der, da området længere mod vest kan være vandlidende. Læskuret er således placeret på en bakke. Læskuret er opført som en rundbuehal.



Figur 2: Læskuret med kvoter for terrænet.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 18680 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 114 m² stuehus til landbrugsejendom
- Bygning 2: 41 m² tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning 3: 85 m² tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning 4: 24 m² tiloversbleven landbrugsbygning

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.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- 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.
- Fredet fortidsminde

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne.

Faxe Kommunes vurdering

Ridebanen:

Etablering af ridebanen kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Ridebanen hører til på landet og har en relativ lille indvirkning på det landskabelige udtryk pga. sin simple konstruktion.

Området hvor ridebanen skal etableres ligger i dag henlagt som udyrket areal, etableringen af ridebanen vil derfor ikke tilsidesætte udpegningen i Faxe Kommuneplan 2021 om særligt værdifuldt landbrugsområde.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området også udpeget som et Højland i et større sammenhængende landskab, hvor det er væsentligt at udsigtskiler friholdes. Da området hvor ridebanen placeres er skrående nedad vurderes det ikke at ridebanen er skæmmende for udsigten over landskabet.

Ejendommen er beliggende i udkanten af den kystnærhedszone hvor der søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Faxe Kommune vurderer at da ridebanen er en simpel konstruktion og har en relativ lille indvirkning på det landskabelighedsindtryk vurderes det ikke at tilsidesætte denne udpegning.

Da projektet ikke omhandler etablering af skov vurderes det ikke at denne udpegning i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Cirka 70 meter vest og 80 meter nord for projektområdet er der et beskyttet jord-og stendige som ikke må beskadiges.

I den nordlige del af grunden er der kastede beskyttelseslinje fra det fredet fortidsminde Borg/Voldsted. Da projektet ikke er beliggende inden for beskyttelseslinjen vurderes det ikke at påvirke det fredet fortidsminde.

Læskur:

Læskure kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Der gives som udgangspunkt landzonetilladelse til læskure som opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og som har en passende størrelse ift. de dyrevelfærdsmæssige interesser som skal varetages.

Da læskure ikke er opført i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse, som i praksis er 20 meter, skal denne placering også have landzonetilladelse jf. planloven § 36, stk. 2.

Dertil stilles der vilkår om, at læskuret fjernes igen, når det ikke længere er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt, eller dyreholdet på ejendommen ophører.

Læskuret er placeret i et foldareal, som ikke i dag anvendes til landbrugsmæssige formål. Derfor vurderer Faxe Kommune at udpegningen i Faxe Kommuneplan 2021 om særligt værdifuldt landbrugsområde ikke tilsidesættes.

I Faxe Kommuneplan 2021 er området også udpeget som et Højland i et større sammenhængende landskab, hvor er det er væsentligt at udsigtskiler friholdes. Da terrænet er skrående og læskuret kun er placeret der så længe det er nødvendigt vurderes det ikke at udpegning i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Ejendommen er beliggende i udkanten af den kystnærhedszone hvor der søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Faxe Kommune vurderer, at da læskuret er nødvendigt for

dyrevelfærden, fjernes når den ikke længere er nødvendigt, bygningen er af en begrænset størrelse og primitiv karakter strider landzonetilladelsen ikke imod formålet med udpegningen.

Da projektet ikke omhandler etablering af skov vurderes det ikke at denne udpegning i Faxe Kommuneplan 2021 tilsidesættes.

Cirka 20 meter øst for projektområdet er der et beskyttet jord-og stendige som ikke må beskadiges.

I den nordlige del af grunden er der kastede beskyttelseslinje fra det fredet fortidsminde Borg/Voldsted. Da projektet ikke er beliggende inden for beskyttelseslinjen vurderes det ikke at påvirke det fredet fortidsminde.

Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 168 " Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord" er beliggende 3,2 km sydøst for projektområdet. Natura 2000-området er særligt udpeget som beskyttet levesteder og yngleplads for yngle- og trækfugle. Ydermere sikre Natura 2000 området levesteder for bl.a. sæler, marsvin og flagmus.

Ved fremsøgning på www.arter.dk er der i en radius af ca. 525 meter fra projektet observeret følgende bilag IV arter:

Store vandsalamander

Stor vandsalamander er en langstrakt padde og den største salamander i Danmark. Stor vandsalamander er et rovdyr. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter. I vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til haletudser. Stor vandsalamander trives bedst i rene vandhuller med høj solindstråling og masser af plantevækst og gerne i nærheden af skov. Om efteråret forlader stor vandsalamander sit vandhul og trækker sig ind i skoven, haver, kældre og lignende. Den er nataktiv, og om dagen gemmer den sig. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller, hvor de parrer sig. Stor Vandsalamander er udbredt i det meste af Danmark med undtagelse af Vestjylland og Vendsyssel.

Spidssnudet frø

Spidssnudet frø er en lille padde. Dens føde består af mindre smådyr såsom edderkopper, biller, fluer, myg og sommerfugle. Spidssnudet frø foretrækker at leve i fugtige områder såsom enge, moser og græsmarker i nærheden af vandhuller. Frøen er aktiv i løbet af sommeren. I slutningen af september går den i vinterdvale indtil april. Den kan overvintre både på land og i vand. Spidssnudet frø foretrækker at yngle i vandhuller med vandplanter, som æggene kan hænge fast i. Spidssnudet frøen er udbredt i det meste af Danmark med undtagen af nogle øer.

Løgfrø

Løgfrøen er en tudseagtig frø. Løgfrøen stiller store krav til det vandhul, den yngler i. Det skal være soleksponeret. Vandet skal være rent, og der må

ikke være fisk i vandhullet. Resten af tiden opholder de sig på land, sjældent mere end 500 m fra vandhullet. Om dagen graver de sig ned ved hjælp af bagføddernes kraftige fodrodsknuder og kommer kun frem, når det er helt mørkt. I tørre perioder kan de grave sig ned i 35 centimeters dybde for ikke at udtørre, men normalt drejer det sig kun om få centimeter. Løgfrøer er dygtige til at grave. Det tager dem kun få minutter at grave sig ned. Løgfrøerne går i dvale omkring 1. november.

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.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

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.