



*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 56203003  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 09. juli 2024

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29638-23

## **Landzonetilladelse til lovliggørelse af etableret ridebane og tilladelse til etablering af lys på ridebanen.**

**Ejendommen:** Matr.nr. 11c, St. Linde By, Karise  
**Beliggende:** St. Lindevej 1, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 12. oktober 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af etableret ridebane og tilladelse til at etablere lys på ridebanen.

### **Faxe Kommunes afgørelse**

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af etableret ridebane og tilladelse til at etablere lys på ridebanen.

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 09. juli 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 06. august 2024. 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 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.
- Der tinglyses en deklaration på ejendommen om at stolper og belysning skal fjernes for ejers regning, såfremt arealet indenfor vejbyggelinjen skal benyttes til vejformål. Faxe Kommune vil lade dette tinglyse på ejendommen for ejers regning.

### **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune har den 12. oktober 2023 modtaget din ansøgning til lovliggørelse af etableret ridebane.

Ud fra luftfoto er ridebanen etableret i perioden 2008-2010 på et areal der tidligere har ligget udyrket. I 2022-2023 bliver ridebanen udvidet med 20 meter.

Ridebanen måler i dag 21\*65 meter og er placeret langs det sydvestlige skel.

Ca. 1 m<sup>2</sup> af ridebanen er etableret udenfor matrikelgrænsen på rabatarealet som tilhører Faxe Kommune. Ansøger sørger hurtigst muligt for at stolperne flyttes ind på egen matrikel, så Faxe Kommunes areal friholdes.

Ridebanen er etableret indenfor vejbyggelinjen som er tilstødende til Dalbyvej. Vejbyggelinjen er markeret på nedenstående kort med en lille streg.



*Figur 1 – Viser ridebanens placering i det sydvestlige hjørne af grunden samt vejbyggelinjen markeret med lilla streg.*

Du har oplyst at ridebanen er opført af knust tegl og beton i str. 0/32 fra RGS90. Efterfølgende er der tromlet og lagt bakkestømel i str. 0/3. Du har ligeledes oplyst, at 2/3 dele af ridebanen er koblet til to Ø 10 cm drænslanger som er tilkoblet til dræn som er viderekoblet på sandfangerbrønd.



Figur 2 – Viser hvor dræne og sandfangerbrønd omtrentlig er placeret.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst du, at du ønsker at etablere LED lys på indersiden af hegnet omkring ridebanen. LED lysbåndet monteres ikke højere end 1,5 meter. Lysbåndet skal skjermes af væk fra ridebanen og vinkles så det fokuserer lys ned mod ridebanens underlag.

I forbindelse med renovering af ridebanen har du oplyst at der var overskuds jord. Faxe Kommune har stillet vilkår om, at der ikke må terrænreguleres med mere end 0,5 meter ved udlægning af overskudsjord.

## Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 16389 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 179 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning 310 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 38 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Udhus på 22 m<sup>2</sup>

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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet er åbent og fremstår forstyrret af krydsende højspændingsledninger og kan udvikles. Såvel markflader som landejendomme er større i dette delområde og bebyggelsen ligger spredt. Landskabet kan også udvikles i forhold til de værdier, der ligger knyttet til Stevns Ådal mod øst og Tryggevejle Å mod nord. Karise by er velafgrænset

mod nord, men industriallæg på kanten af Stevns Ådal skæmmer for udsigten og naturlandskabet omkring åerne. Det skal sikres, at der ikke udlægges nye arealer til bolig- eller erhvervsformål mellem Karise og det fjerneste område i byzone nord for byen, da dette vil forstyrre landskabet yderligere. Dog kan samling af de bebyggede områder også medvirke til at skabe en mere sammenhængende bygrænse

### **Faxe Kommunes vurdering**

I landzonen kræver en ændret anvendelse af ubebygget arealer en landzonetilladelse jf. planlove § 35, stk. 1.

Ridebanen hører til på landet og har en relativ lille indvirkning på landskabets oplevelsen med sin simple konstruktion. Ridebanen er placeret ca. 25 meter fra ejendommens eksisterende bygningsmasse.

Faxe Kommune vurderer at der ikke er risiko for urimelige nabogener, da den nærmeste nabo er placeret ca. 67 meter nord for ridebanen.

Området hvor ridebanen er placeret i, er et område der i Faxe Kommune 2021 er placeret indenfor værdifuldt landbrugsområde. Da ridebanen er etableret indenfor et område der i en lang årrække ikke har været anvendt til landbrugsdyrkning vurderer Faxe Kommune ikke at lovliggørelsen af ridebanen ikke tilsidesætter kommuneplanens formål.

Ved etablering af LED lys på ridebanen, har Faxe Kommune vurderet det nødvendigt at stille vilkår om anvendelse af og montering af LED lyset således at det dels ikke reflekteres ud i atmosfæren eller er generende for trafikanterne på de nærliggende veje.

Faxe Kommune vurderer at etablering af ridebane belysningen ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da det vurderes at LED lyset ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på landskabet, idet det etableres på en ridebane der er opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der er stillet vilkår om anvendelsen.

### Natura2000 og bilag IV-arter

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen<sup>1</sup>, 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 er nr. 132 Tryggevælde Å. Dette Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte vandløbet og dets dynamik med de omkringliggende lavbundsarealer samt områdets rigkær og de dyr og planter som er knyttet til denne naturtype. Tryggevælde Ådal er endvidere en usædvanlig rig lokalitet for engfugle. Blandt de nuværende ynglefugle kan nævnes rørhøg og pungmejse. Engsnarre og plettet rørvagtel yngler nogle år. Ådalen er en af Sjællands bedste indlandslokaliteter for vibe, rødben og dobbeltbekkasin, ligesom antallet af ynglende nattergale og sivsangere er meget stort. Tidligere ynglende alm. ryle, rødben og stor kobbersneppe i ådalens enge. Fugle udgør dog ikke en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Den nærmeste registeret bilag IV-art er flagermus ca. 1,8 km øst for projektområdet.

Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, hvor de primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen. Derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. Flagermus fouragerer primært langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn.

Der er flere vandhuller i nærheden af projektområdet. Projektet vurderes ikke at risikere at ændre på vandhullernes tilstand eller forløb. Derved risikerer projektet ikke at have indflydelse flagermusenes ledelinjer.

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**

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  
Landzonemedarbejde

## **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](http://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.