



Kopi – Original er sendt til ejer

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

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 15. august 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-88-24

Lovliggørende landzonetilladelse til ridebane med belysning

Ejendommen: Matr.nr. 16a, Jørslev By, Karise
Beliggende: Jørslevvej 3, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 15. april 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ridebane med belysning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af ridebane med belysning som ansøgt.

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 15. august 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. september 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. 22:00
- 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

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørelse ridebane med belysning.

Af luftfotos ses der at have været en ridebane siden omkring 1999.

Ridebanen er dermed lovlig grundet indretningshensyn.

Dertil er ridebanen ifølge ejer opbygget af gamle murbrokker, med rent grus på toppen.

Den har ikke været renoveret siden, ud over at der har været lagt nyt rent grus på en gang imellem.

Ridebanen er ikke drænet.

På 3 af ridebanens fire hjørner har der hidtil været etableret lysmaster, i en højde af cirka 3 meter.

Efter dialog med Faxe Kommune angående højden på lyskilderne, ansøges der om lovliggørelse af lyskilder i en højde af max 1,5 meter.

Der vil blive sat lyskilder i hvert hjørne, samt max 2 ekstra på hver af langsiderne.

Alle lyskilderne peges ned imod banen, og der stilles i landzonetilladelsen vilkår om, at de ikke må være tændt efter klokken 22 og ikke være tændt når banen ikke bruges.



Figur 1 - Lyskilder markeret med gule prikker

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2307 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.

- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Jørslev Vænge øst for. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

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

Både ridebane og ridebanebelysning kræver forudgående landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Ridebanen

Ridebanen anses som lovlig, da den har ligget upåklaget på placeringen i over 25 år.

Der er derfor tale om indretningshensyn, og at ejer har indfundet sig i god tro om, at ridebanen er lovligt anlagt.

Belysning

Faxe Kommune har modtaget ansøgning om, at etablere belysning som nedbringes til 1,5 meter, fra de i dag cirka 3 meter.

Alle lyskilderne peges ned imod banen, og der stilles i landzonetilladelsen vilkår om, at de ikke må være tændt efter klokken 22 og ikke være tændt når banen ikke bruges.

Området skal beskyttes i henhold til Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse, men med den beskedne højde og med vilkår om begrænsede tidsrum for anvendelse, vurderes det ikke at belysningen vil fremstå dominerende i landskabet.

Derved vil lyskilderne ikke have negativ indvirkning på de mange små landskabsrum eller jordlodder, som karakteriserer landskabet.

Dertil vurderes det ikke at sløre indsynet til skoven vest for, da lyskilderne nedbringes til en højde af max 1,5 meter.

At området er udlagt til økologisk forbindelse vurderes ikke at tale imod en tilladelse, da der ikke nedlægges skov eller på anden vis ændres i eksisterende korridorer mellem nærliggende naturområder.

Faxe Kommune vurderer ikke, at tilladelse til belysning som ansøgt er i modstrid med de landskabelige interesser Faxe Kommune skal varetage.

Naturforhold

Ved søgning på arter.dk, er den nærmeste registrerede Bilag IV art den store vandsalamander, som er dokumenteret cirka 700 meter øst for ridebanen.

Stor vandsalamander befinder sig på land en stor del af året. Her findes den især i haver og skove hvor den kan finde føde samt egnede frostfrie steder den kan overvintrer. Den er mest aktiv om natten og om dagen gemmer den sig i huller i jorden, i brønde eller under grene og lignende. De voksne individer bevæger sig sjældent over 250 meter væk fra yngledammen. Ikke-kønsmodne individer kan dog opsøge nye vandhuller mere end 1 kilometer væk fra et ynglevandhul for at fouragere.

Arten kommer frem fra deres dvale i foråret cirka marts-april hvorefter den vandrer ned til vandhullerne. Den foretrækker vandhuller som er solbeskinnede, har rent vand og en god undervandsvegetation og gerne i nærheden af skov. De kan dog også findes i vandhuller midt ude på dyrkede marker. Vandhullerne er oftest mellem 50 m² og 250 m², men kan være over 1 hektar store. Man vil sjældent finde stor vandsalamander i vandhuller, som har surt vand eller hvis der er fisk i vandhullet, da disse spiser salamanderens æg og unger.

Salamanderne opholder sig i vandhullerne indtil slutningen af sommeren hvor parringen slutter. I sensommeren forlader de voksne individer vandhullet for at finde et passende overvintringssted.

De største trusler for salamanderne er udsætning af fisk samt opfyld og dræning af deres vandhuller. Derudover er tilgroning og overskygning også med til at forringe deres levesteder.

Det nærmeste Natura2000 område er Skove ved Vemmetofte, som ligger cirka 5,2 kilometer sydøst for ridebanen.

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. Der er 5,2 km til Natura2000 området, og det vurderes ikke at ridebanebelysningen vil påvirke vandsalamanderens levesteder.

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.

Du skal også være opmærksom på, at der skal ansøges om fornyet landzonetilladelse, hvis der anlægges dræn, ændres på lyskilder, ændrer opbygning eller på anden vis reetablerer ridebanen med en anden opbygning.

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

Morten Bonde
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.