



Kopi – Original er sendt til ejere

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: 5. september 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29662-23

Landzonetilladelse til læskur, overdækning og ridebane

Ejendommen: Matr.nr. 13a, Smerup By, Smerup
Beliggende: Smerupvej 35, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 30. november 2023 modtaget din ansøgning om at lovliggørelse af læskur, udhus/overdækning og ridebane.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at læskur, udhus/overdækning og ridebane 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 5. september 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. oktober 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:

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.

Ridebane uden lys:

- Der ikke opsættes lys om ridebanen. Dette skal der søges separat landzonetilladelse til.
- Der må ikke terrænreguleres med mere end 0,5 meter ved anlæg af ridebanen eller ved udspreddning 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.

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

- 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.
- Nedsivningstilladelse til faskinen fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 30. november 2023 en ansøgning om lovliggørelse af ridebane, læskur og en udhusbygning på ovenstående ejendom. De tre forhold kræver hver især lovliggørende landzonetilladelse, og er beskrevet under.

Ridebane

Ridebanen er anlagt i 2006 på eksisterende terræn med cirka 10 cm grus/sand ovenpå.

Der er ikke etableret belysning på banen, og den måler cirka 35 x 20 meter.

Der er etableret dræn under, som løber til faskine øst for ridebanen.

Hvis der i fremtiden ønskes belysning på banen, ændring af toplag/opbygning eller på anden vis ændres på banens udformning og dimensioner, vil det kræve fornyet ansøgning og landzonetilladelse.

Læskur

Øst for ridebanen er der placeret et læskur til ejendommens hest, samt en pony. Læskuret er cirka 6,5 x 2,8 meter, derved cirka 18 m². Det er 2,9 meter højt. Facaden er af plast/stål trapezplader. Taget er af plastplader og har ensidig hældning.

Læskuret er opført i 2013.

Udhus

Ved ejendommens bygning 2 er der omkring 2012 opført en udhusbygning på cirka 55 m². Bygningen er opført med hvid facade og gråt tag.

Bygningen er cirka 1,5 meter høj.

Bygningen benyttes til privat opbevaring.



Figur 1 - I gul cirkel ses ridebane, i lyserød ses læskur, i rød cirkel ses udhusbygning

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 1,9 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 164 m² med samlet boligareal på 250 m²
- Bygning 2: Udhus på 186 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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Kirkebyggelinje, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter.
- Kulturhistorisk bevaringsværdigt landskab i form af kirkeomgivelser omkring Smerup Kirke.

Ligeledes ligger ejendommen i området 7 - Stevns ådal, moræne- og kystlandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet M1 skal vedligeholdes. Den fortsatte landbrugsmæssige drift og sparsomme beplantning vil medvirke til at vedligeholde karakteren. Det er i al væsentlighed de to landsbyer, Store Spjellerup og Store Torøje, der udgør bebyggelsesstrukturen, foruden spredte gårde og landejendomme. Begge landsbyer fremstår velafgrænsede i forhold til det åbne land, hvilket skal opretholdes ved at undgå spredt bebyggelse i tilknytning til bygrænserne. Eventuelt fremtidigt byggeri skal søge at lukke huller frem for at udvide landsbyens ydre afgrænsning.

Faxe Kommunes vurdering

Udhus/overdækning:

Overdækningen kræver landzonetilladelse, da den er over 50 m² og er bygget på en eksisterende udhusbygning (bygning 2 jf. BBR).

Faxe Kommune vurderer at bygningen kan lovliggøres, selvom der i forvejen er 186 m² udhus på ejendommen.

Dette vurderes, da der er tale om en stor beboelsesejendom hvor der er behov for yderligere udhusareal for at kunne vedligeholde ejendommen. Dertil er udhuset/overdækningen kun cirka 1,5 m høj, hvorved den landskabelige påvirkning er minimal.

Læskur:

Læskuret kræver landzonetilladelse, da det ikke er opført i tilknytning til ejendommens bygningsmasse (indenfor cirka 20 meter).

Faxe Kommune vurderer, at læskuret kan lovliggøres, da det er opført ved ejendommens foldareal, som ligger på den anden side af vejen. Læskuret kan derved ikke placeres i tilknytning til ejendommens bygningsmasse, og fortsat fungere som læskure for hestene.

Der er sat vilkår om, at læskuret fjernes igen eller rykkes hen til bygningsmassen, når det ikke længere har funktion af læskur.

Ridebane:

Ridebaner kræver landzonetilladelse, da det betragtes som ændret arealanvendelse at anlægge ridebane.

Faxe Kommune vurderer, at ridebanen kan lovliggøres.

Dette vurderes, da den er anlagt uden forurenende materialer, samt, at der ikke er etableret belysning på banen.

Den landskabelige påvirkning af en ridebane er minimal og de hører naturligt til i landzonen.

Faxe Kommune vurderer, at de tre forhold kan lovliggøres, da de ikke slører indblikket til kirken eller skæmmer kulturmiljøet omkring Smerup Kirke. Dette vurderes ud fra udhus/overdække, læskuret og ridebanens beskedne højde og landskabelige påvirkning.

Det nærmeste Natura2000 område er Skove ved Vemmetofte som ligger cirka 2,1 km syd for projektområdet.

Ved søgning på Arter.dk er der registreret en Stor Vandsalamander og en Natlyssværmer cirka 2,1 km sydvest for projektområdet.

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. Dette vurderes ud fra den store afstand til nærmeste Natura 2000 område og kortlagte bilag IV arter.

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

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

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 skal fortsat opnås nedsivningstilladelse fra Faxe Kommunes spildevandsmyndighed hvad angår faskinen.

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

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.