



Kopi – Original sendt til ansøger

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

Dato: 18. november 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-142-24

Lovliggørende landzonetilladelse til ridebane med lys, læskur, udhus og midlertidige placering af to container.

Ejendommen: Matr.nr. 7b, Terslev By, Terslev
Beliggende: Havemarksvej 1, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 17. juni 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ridebane med lys, læskur, udhus og midlertidige opbevaring af to container.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til ridebane med lys, læskur, udhus og midlertidige tilladelse til opbevaring af to container.

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 18. november 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. december 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

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

- 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.

Container:

- Container skal fjernes inden den 1. marts 2025. Dokumentation for at containerne er fjernet skal sende til landzone@faxekommune.dk

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

- Læskur, udhus og container 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 søgt om lovliggørelse af flere forhold som både mangler landzone- og byggetilladelse. Du har i ansøgningsmaterialet oplyst, at der er to heste på ejendommen. Lovliggørelsen omhandler:

Ridebane med lys:

Ridebanen er etableret i 2023 og måler 20 * 45 meter. Placering af ridebanen kan ses på figur 1. Ridebanen er etableret ved, at der er gravet 7 cm jordlag af. Der er efterfølgende lagt 7 cm 0,8 grus og 3 cm 0,4 vasket grus som toplag. Ridebanen er ikke drænet. Rundet om ridebanen er der etableret hegn i en højde af 1.2 meter. På det øverste bræts underside er der monteret LED-lys. Lyset er skærmet af væk fra banen og vinklet ned mod ridebanen.

Jordvolden:

Overskudsjorden fra ridebanen er på nuværende tidspunkt placeret i en jordvold. Jordvolden kan ses på figur 2. Umiddelbart efter

landzonetilladelsen er gyldig, vil jorden blive spredt ud på ejendommen, i et lag på maksimalt 0,5 meter, som skal tilpasses naturligt til terrænet.

Læskur:

I foldarealet er der placeret et læskur som måler 4,2 meter i bredden, 6,1 meter i længden og 2,5 meter i højden. Læskuret er 26 m². Læskuret er opført af vandfast krydsfiner, træstolper og tagbeklædningen er trapezplader. Læskurets placering er vist på figur 1. Læskuret er etableret i 2020/2021.

Udhus:

Udhuset er placeret i forbindelse med foldarealet. Det er ikke opført i umiddelbare tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, da der er placeret en hæk imellem bygningerne. Udhuset er etableret i perioden 2002/2004 og er ca. 12 m². Det er opført i træ og med sort tegltag. Udhuset placering er vist på figur 1.

Container:

Der er placeret to container på ejendommen. Deres placering er vist på figur 1. Den ene container har en brede på 2,18 meter, længde på 2,93 meter og højde på 2,2 meter.

Den anden container har en brede på 2,45 meter, længde på 3 meter og højde på 2,5 meter.

Begge container er ca. 6 m². Containeren benyttes som opbevaring af wrap til hestene.



Figur 1: Ridebanen markeret med gult, læskuret markeret med blå, udhuset markeret med grønt og containerne markeret med oranges.



Figur 2: Viser jordvolden markeret med rødt

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 8000 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 178 m²
- Bygning 3: Lade til foder, afgrøder på 180 m²
- Bygning 4: Udhus på 36 m²
- Bygning 5: Garage på 136 m², heraf indbygget udhus på 43 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.
- Kulturhistorisk bevaringsværdig. Udpegning i den nordlige del af grunden, hvor ingen af projektet er beliggende inden for.
- 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. Diget er i den nordlige del af grunden.
- Kirkebyggelinje i den nordlige del af grunden, som kastes af Terslev Kirke

Ligeledes ligger ejendommen i området 2 - Terslev landbrugslandskab med randmoræne – delområde M1 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Landskabskarakteren skal i dette delområde vedligeholdes. Karakteren er særligt knyttet til det letbakkede terræn og landbrugsmæssig arealanvendelse. De gennemgående tekniske anlæg forstyrrer til dels landskabsoplevelsen, men de er generelt ikke af en størrelse, der virker dominerende. De gode udsigtsmuligheder fra nordsiden af Terslev skal vedligeholdes og større byggeri og sammenhængende beplantning bør undgås. Terslevs bykant fremstår velafgrænset i mødet med det åbne land, hvilket skal opretholdes. Herudover findes spredte gårde, hvortil nye landbrugsbygninger skal

placeres i sammenhæng med de eksisterende bygninger og desuden indpasses i terrænet, så de ikke fremstår markante.

Faxe Kommunes vurdering

For læsbarhedens skyld vil vurderingen blive opdelt enkeltvis i projekterne.

Ridebane med belysning:

Etablering af ridebane og belysning kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

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

I denne konkret sag er ridebanen er placeret ca. 150 meter fra den eksisterende bygningsmasse, da grundens udformning gjorde det vanskeligt at anlægge ridebanen i tilknytning til den øvrige bebyggelse. Derfor vurderer Faxe Kommune, at denne placering er en hensigtsmæssige løsning.

Ridebanen er placeret ca. 60 meter nord for nærmeste nabo. Faxe Kommune vurderer derfor at der ikke er risiko for urimelige nabogenere.

Området hvor ridebanen er etableret i, lå tidligere henlagt som udyrket areal, lovliggørelsen af ridebanen vil derfor ikke tilsidesætte udpegningen om at området er særligt værdifuldt landbrugsområde i Faxe Kommuneplan 2021.

Cirka 1 meter øst for ridebanen er der et beskyttet jord-og stendige som ikke må beskadiges. Såfremt diget er beskadiget ved etablering af ridebanen, skal dette reetableres.

Hele ridebanen med belysning er etableret inden for kirkebeskyttelseslinjen, men da ridebanen er en simpel konstruktionen med et mindre landskabelig indtryk, vurderer Faxe Kommune at ridebanen ikke skæmmer indsynet til kirken.

Ridebanen er etableret med LED-lysstrimmel på undersiden af det øverste bræt. Faxe Kommune vurderer 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 naboerne eller trafikanterne på den nærliggende veje.

Faxe Kommune vurderinger at lovliggørelsen af ridebane og 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 der er stillet vilkår om anvendelsen.

Jordvolden:

Overskudsjorden fra ridebanen er placeret i en jordvold lige nord for ridebanen. Jordvolde af et vist omfang anses for en ændret anvendelse af et ubebygget areal, og kræver derfor landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Sådanne jordvolde påvirker landskabet og bør kun tillades, hvis der foreligger en særlig begrundelse for det.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at jorden vil blive spredt ud umiddelbart efter, at landzonetilladelsen er gyldig.

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, er der stilles 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.

Udhuset:

I landzonen må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planloven § 35, stk. 1. jf. dog §§ 5 u og 36-38. Af § 36, stk. 8 fremgår det at opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse kan opføres uden landzonetilladelse.

I tilknytning er i praksis defineret som 20 meter og i synlig tilknytning den øvrige bebyggelse. I denne konkret sag, er der etableret beplantning i mellem udhuset og den øvrige bebyggelse, hvorfor udhuset ikke fremstår visuelt i tilknytning til øvrige bebyggelse. Projektet kræver derfor landzonetilladelse efter planloven § 35, stk. 1.

På beboelsesejendomme i landzonen er praksis restriktiv for at tillade nye udhusbygninger på mere end 50 m². Som udgangspunkt kan der tillades op til 100 m² udhusareal pr. ejendom. På den konkrete ejendom er der i forvejen udhusbygninger for 352 m². I forbindelse med ansøgningen har du redegjort for behovet for opbevaringsplads i udhuset til foder for ejendommens hestehold.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Da bebyggelsen er etableret inden for et afgrænset haveareal, vurderer Faxe Kommune, at denne udpegning ikke tilsidesættes.

Container:

Placering af containerne kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1. Ifølge Planklagenævnets praksis, falder sådanne konstruktioner ikke under planloven 36 §, stk. 1 litra 8, da konstruktionerne ikke fremstår som udhusbygninger.

Faxe Kommune vurderer at det er væsentligt at placeringen er i tilknytning til den øvrige bebyggelse, at konstruktioner er midlertidigt og fjernes igen inden den 1. marts 2025.

Området er ligeledes udpeget i Faxe Kommuneplan 2021 som særligt værdifuld landbrugsjord. Lovliggørelsen af containerne vurderes ikke at tilsidesætte denne udpegning, da containerne ikke er placeret på et dyrkningsareal.

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

Natura 2000 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. 159 "Bagholt Mose" er beliggende 3,3 km øst for projektområdet. Dette Natura 2000-område er særligt udpeget for at beskytte den centrale lysåbne del af mosen bestående af et sent succesionsstadium af naturtypen hængesæk, der i Bagholt Mose forekommer med stedvis kontakt til kalkholdigt vand. Dette gør området til en botanisk perle som er levested for en række sjældne planter - herunder orkidéen Mygblomst

Faxe Kommune vurderer ikke at lovliggørelsen af forholdene vil have negativ indvirkning på mosen grunden afstanden på 3,3 kilometer.

Ifølge arter.dk er der observeret Stor Vandsalamander i Terslev by ca. 500 meter øst for projektet området.

Faxe Kommune vurderer ikke at lovliggørelsen af forholdene vil have negativ indflydelse på Stor vandsalamanderen, da projektet ikke påvirker dens habitat.

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 været sendt i naboorientering 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 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.