



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 06-09-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10682-18

Lovliggørende landzonetilladelse til 20 x 40 meter ridebane samt opsætning af fire 5-meter master

Ejendommen: Matr.nr.
Beliggende: Slettehavevej 72, Nielstrup, 4690 Haslev

Du har den 4. august 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til ridebane og opsætning af fire 5-meter master.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til ovennævnte ridebane og opsætning af fire 5-meter master på baggrund af passivitet i Faxe Kommunes sagsbehandling.

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 6. september 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 4. oktober 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 6,46 ha.

Ansøgte 20 x 40 meter ridebane er anlagt i visuel tilknytning til ejendommens primære bygningsæt, se Foto 1 og Kort 1. På baggrund af tilgængelige luftfotos kan Faxe Kommune udlede, at banen er anlagt i perioden 2006 – 2008. Det udledes herudover at belysningen i form af de fire 5-meter master, er opsat samtidigt med at banen blev anlagt.

Ejer oplyser at ridebanen er udført med et top lag af 0/2 vasket grus, og at der i forbindelse med banens anlæggelse ikke er fjernet jord eller etableret dræning i banen. Ejer oplyser herudover, at banen kun bruges privat og at det levende hegn ud mod Slettehavevej, bl.a. tjener som afskærmning af banen for at minimere dens affødte gener for de omkringværende naboejendomme, Kort 1.



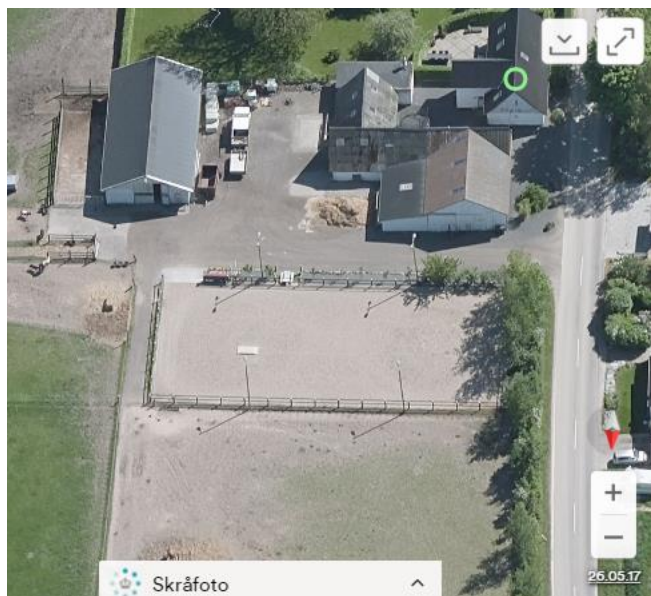
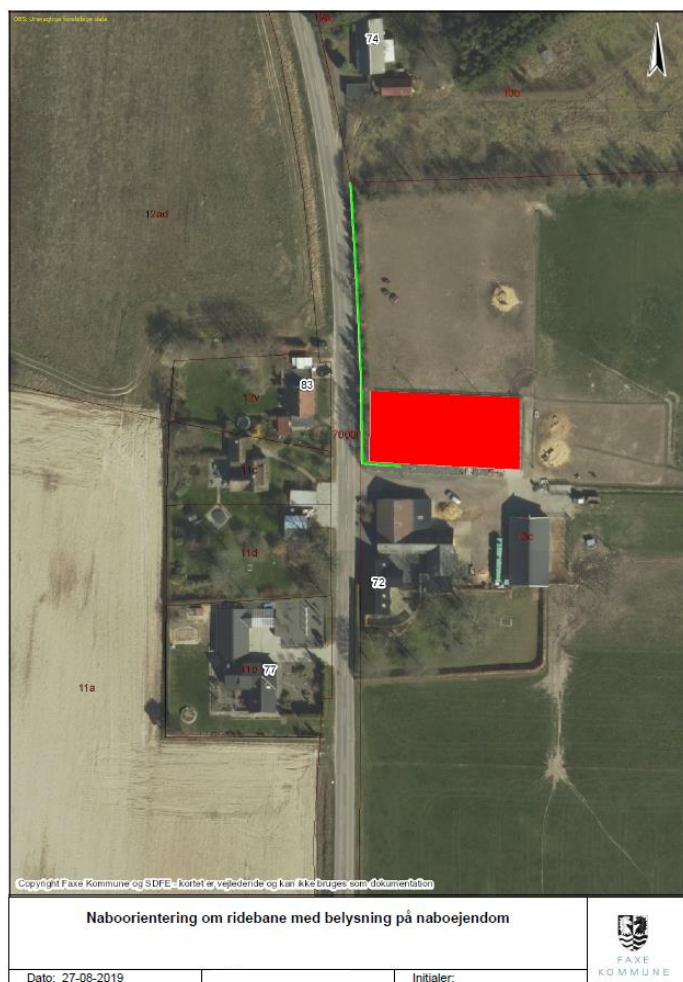


Foto 1: Ridebanen på Slettehavevej 72, Nielstrup, 4690 Haslev (set fra nord)
© SDFE



Kort 1: Placering af ridebane på ejendommen Slettehavevej 72, Nielstrup, 4690 Haslev.

Rød markering anviser ridebanens omtrentlige placering på ejendommen.
Grøn linje indikerer ovennævnte afskærmende beplantnings forløb.



Sagsbehandlingsprocessen

6. september 2016

Faxe Kommunes landzoneteam bliver første gang gjort opmærksom på sagen via en kollega, der i andet ærinde havde været på tilsyn på ejendommen samme dag.

Tilsynsførende kollega nævnte dengang overfor ejer, at ridebanen muligvis krævede en landzonetilladelse, og at spørgsmålet herom ville blive videregivet til Faxe Kommunes landzonemedarbejdere.

1. november 2016

Faxe Kommunes landzoneteam fremsender en anmodning om oplysninger om ridebanen og dens belysning til ejer via Digital Post i E-Boks. I skrivelsen fremgår det, at ridebanen er opført ulovligt og skal lovliggøres efter Planlovens § 35, stk. 1 som en ændret anvendelse af ubebygget areal. Kommunen modtager ikke svar på denne henvendelse. Kommunen sikrede sig ikke efterfølgende dokumentation for om den digitale forsendelsen fremkom retmæssigt til ejeren. Ejer oplyser til sagsbehandlingen, at denne ikke har modtaget et digitalt brev i E-Boks fra kommunen. Kommunen har ikke gemt forsendelsesoplysninger så langt tilbage som fra 2016 og har ikke journaliseret dokumentation for modtagelse.

26. september 2018

Faxe Kommunes landzoneteam fremsender en ny anmodning om oplysninger om ridebanen og dens belysning ejer via Digital Post i E-Boks med lignende anvisninger om krav om lovliggørelse som i skrivelsen á 1. november 2016. Faxe Kommune sikrede sig heller ikke denne gang dokumentation for om den digitale forsendelse fremkom retmæssigt til ejeren. Kommunen har ikke gemt forsendelsesoplysninger så langt tilbage som fra september 2018 og har ikke journaliseret dokumentation for modtagelse.

8. juli 2019

Faxe Kommunes landzoneteam valgte denne gang at køre ud på adressen med et brev i postkassen d. 8. juli 2019.

Ejer modtager brevet og fremsender denne gang oplysninger om ridebanen d. 4. august 2019.

Ejendommen

Landskabskarakteranalyse

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens landskabskarakterområde 4 – Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, delområde M1.

Karakterområdet er kendetegnet ved sit herregårdslandskabelige præg med store marker og gamle træer i markante skovbryn. Området bærer herudover præg af at være et storbakket dødisterræn, med mange søer. Særligt de to ovennævnte karakteristika afføder et landskab fyldt med natur- og kulturmæssig oplevelsesværdi. Derfor vurderes landskabet også yderst sårbart overfor tilføjelsen af nye og forstyrrende landskabselementer. Karakteranalysen betoner bl.a. at tekniske anlæg der forstyrrer oplevelsen af landskabet bør undgås.

Særligt bevaringsværdigt landskab

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a., at der i særligt bevaringsværdige landskaber



"skal tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabselementer sikres."

Geologisk interesseområde

Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som geologisk interesseområde. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a., at landskabets dannelsesformer kun må sløres af landskabselementer som tekniske anlæg, hvis en alternativ placering ikke er mulig.

Gældende lovgrundlag

Danmark er inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone, jf. planlovens § 34. Landzonen administreres ud fra planlovens landzonebestemmelser (§§ 34 – 38) og er i udgangspunktet forbeholdt landbrugserhvervet, skovbrug og fiskerierhvervet (primærerhvervene) samt landskabelige og naturmæssige værdier. Denne klare skelnen mellem by og land skal sikre gode vilkår for dansk landbrug, skovbrug og fiskeri samt skabe gode rammer for bevarelsen af bl.a. landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier.

I landzonen må der derfor ikke uden forudgående tilladelse fra kommunen foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, med mindre forholdet er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser, jf. §§ 36 og 37.

Den ansøgte ridebane betragtes i planlovens forstand som en markant og varig ændret anvendelse af et ubebygget areal, og er derfor et forhold, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Efter gældende lovpraksis betragtes ridebaner som naturligt hjemmehørende anlæg i landzonen.¹ Faxe Kommune skal i sagsbehandlingen sikre gode rammer for bevarelsen af landskabelige og naturmæssige værdier. Lysforurening er en af de affødte ulemper, der kan opstå ved belysning langs ridebaner, både set i forhold til oplevelsen af landskabet (særligt i nattetimerne) samt de nabogener forureningen kan generere. Faxe Kommune har derfor udarbejdet en række standardvilkår til etablering af ridebaner, der skal hjælpe med at sikre borgerne en ligelig behandling samtidigt med at der tages hensyn til oplevelsen af landskabet og borgerne:

- 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
- Ønskes lyset opsat i rekreativt/fritidsområde/bevaringsværdigt landskab, skal ansøger kunne redegøre for, hvordan man agter at hindre lysforurening i landskabet og de nære omgivelser.

Disse vilkår er altid genstand for en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

¹ NMK-31-02283: "Afgørelse i klagesag om Aabenraa Kommunes lovliggørende landzonetilladelse til ridebane på Bodum Bygade, Aabenraa" fra Natur- og Miljøklagenævnet af 24. november 2017.



Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og har modtaget kommentarer til projektet fra en af ejendommens naboer.

Bemærkningen gik på, at naboen ikke havde noget at indvende mod selve ridebanen og belysningsinstallationen (de fire 5-meter master), og heller ikke så et problem i, hvis ejeren på et tidspunkt ønsker at fjerne den afskærmende beplantering.

Faxe Kommunes vurdering

En kommune kan fortabe retten til lovliggørelse efter en længere periode såfremt det ulovlige forhold ikke retmæssigt påtales. I bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om passivitet skal der, foruden den forløbne tid i sagen, lægges vægt om ejeren har haft grund til at tro, at kommunens manglende opfølgning på forholdet konstateret d. 6. september 2016, er et udtryk for en form for accept, og om det kan bebrejdes kommunen, at et krav om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Ejer oplyser, at denne ikke har modtaget de digitale brevforsendelser hverken fra 2016 eller 2018. Faxe Kommune kan ydermere ikke dokumentere, at dette ikke skulle være tilfældet f.eks. grundet en teknisk fejl i kommunens digitale forsendelsessystem.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående gennemgang af sagen, at kommunen har udvist en sådan grad af passivitet i sagsbehandlingen, at kommunen har fortabt mulighed for at kræve ridebanen og belysningen fysisk lovliggjort (fjernet). I vurderingen lægges vægt på, at ridebanens og særligt belysningens omfang, karakter og landskabelige påvirkning som teknisk anlæg ikke vurderes at være en tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssig interesse til at kræve fysisk lovliggørelse af forholdet, når dette afvejes op imod den i realiteten upåtalte periode på ca. 3 år (6. september 2016 til 8. juli 2019) og det afledte hensyn til ejer. Ejer vurderes altså alt andet lige at have haft en berettiget grund til at tro, at kommunen ikke mente at ridebanen krævede lovliggørelse.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1². Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

² Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

