



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: 1. november 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10796-23

Landzonetilladelse til ridebane på Bjerggårdsvej 2, 4683 Rønnede

Ejendommen: Matr.nr. 1b, Grunderup By, Kongsted
Beliggende: Bjerggårdsvej 2, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 26. juni 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ridebane.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af 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 1. november 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. november 2023. 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:

- Der må 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.
- 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.

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

Redegørelse for sagen

Du har den 26. juni 2023 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til en allerede etableret ridebane.

Ridebanen er 20 x 40 meter som vist på figur 1.

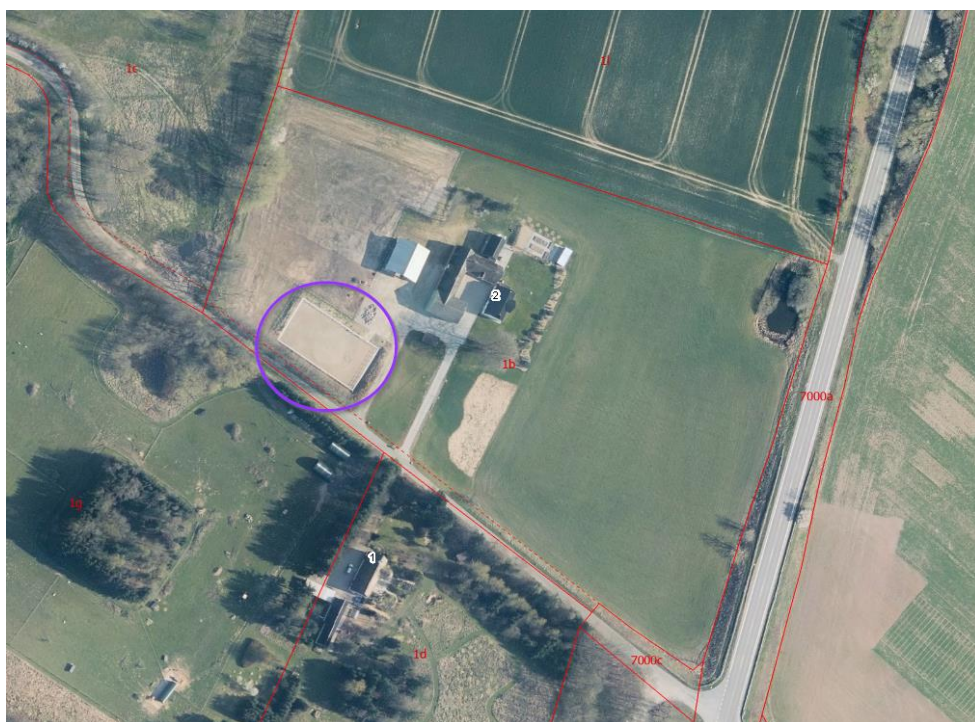
Ridebanen er opbygget i 25 cm stabilgrus, 10 cm stenmel og 8 cm vasket grus på toppen. Der er ikke etableret belysning på banen.

Dertil er der etableret 4 drænrender i 40-70 cm dybde, med 30 cms bredde som er fyldt med ærtesten.

Faxe Kommunes spildevandsafdeling har vurderet at drænrenderne er

tilstrækkelige til at kunne håndtere vandet fra banen, og at ejer skal

kontakte Faxe Kommune hvis der mod forventning bliver problemer med afstrømningen i fremtiden.



Figur 1 - Ridebane i lilla cirkel

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,4 ha. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1200-21, som udlægger arealet til golfbane. Lokalplanen er fra 1991 og dækker Rønnede Golfbane samt en række omkringliggende arealer. De omkringliggende arealer er medtaget for at give golfklubben mulighed for at udvide. Ridebanen ønskes opført inden for lokalplanens område, men på et areal, der ikke er taget i brug til golfbane.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af det større sammenhængende landskab ”Højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabelementer.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven syd for. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.
I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Hyllede/Leestrup skovklædte dødis- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet er her præget af det kuperede terræn og en del skovområder og skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at landskabet opleves som varieret med mange småsøer og vandhuller i lavninger på markerne. De øvrige karaktergivende elementer som bebyggelse, småbeplantning mv. er jævnt spredt ud i delområdet. Den vestlige del er gennemskåret af motorvej og landevej. Det kuperede landskab er sårbart overfor store tekniske anlæg, der placeres højt, men omvendt kan netop det kuperede terræn medvirke til, at landskabet opleves som robust. Dette skyldes, at landskabsoplevelsen er meget forskellig afhængig af om man befinder sig højt eller lavt i terrænet. Høje anlæg (f.eks. siloer, telemaster og vindmøller) bør således ikke placeres på de højeste punkter i landskabet.

Faxe Kommunes vurdering

Projektet i forhold til lokalplan 1200-21

Da arealet, hvor ridebanen ønskes placeret, er omfattet af en lokalplan, skal det først undersøges, om projektet er i modstrid med denne. Lokalplanen omhandler primært, hvad der skal ske, hvis arealet på et senere tidspunkt omdannes til golfbane. Frem til dette, kan den eksisterende lovlige anvendelse fortsætte. Da ridebanen ikke er en eksisterende anvendelse, så skal det undersøges, om den er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse:

§ 3.1 – Området må kun anvendes til friluftsmål, herunder golfbane, dog kan dele af området, indtil friluftaktiviteterne er etablerede, anvendes til jordbrugsformål.

Den ansøgte ridebane skal ikke benyttes i forbindelse med stutteri eller et lignende landbrugsmæssigt hestehold. Ridebanen kan derfor ikke defineres som "jordbrugsformål". Det er dog Faxe Kommunes vurdering, at banen kan defineres som en friluftaktivitet. Faxe Kommune vurderer derfor, at ridebanen ikke er i modstrid med lokalplanen.

Landzonetilladelse til ridebanen

Ridebaner kræver landzonetilladelse, da der er tale om en ændret anvendelse af et ubebygget areal. Når Faxe Kommune skal vurdere, om der kan gives tilladelse til en ridebane, så vurderes det, om banen vil medføre nabogener, større terrænreguleringer, miljøkonflikter samt hvordan landskabet generelt vil blive påvirket.

Ejendommen ligger i et kupperet landskab der strækker sig syd og vest for Rønnede by og som er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab i Faxe Kommuneplan 2021. Faxe Kommune vurderer dog, at der kan gives landzonetilladelse til banen, da banen følger det naturlige terræn, og ikke vurderes at hindre sigtelinjer eller på anden vis forringe oplevelsen af området.

Grundet den store afstand til nærmest nabos beboelsesbygning (ca. 60m), samt en tæt beplantning imellem ridebanen og nabobebyggelsen, vurderes banen ikke at ville medføre væsentlige nabogener eller miljøkonflikter.

At området er udpeget til bevaringsværdigt landskab, geologisk interesseområde og en del af et større sammenhængende landskab, vurderes ikke at tale afgørende imod en lovliggørelse af ridebanen.

Området er udlagt til at være særligt egnet til friluftaktiviteter og landbrugsaktiviteter.

Faxe Kommune vurderer at en ridebane vil passe godt ind i det landbrugs- og friluftsmæssige præg i området.

At ejendommen er dækket af skovbyggelinje vurderes heller ikke at tale afgørende imod en lovliggørelse.

Dette er begrundet med, at der dels er bebyggelse imellem ridebanen og skoven i forvejen, samt, at en ridebane uden belysning eller terrænreguleringer ikke forventes at sløre indblikket til skoven for offentligheden.

Naturforhold

Det nærmeste Natura 2000 område er Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmose, som findes cirka 2,4 km nordvest for ejendommen.

Ved søgning på Arter.dk, er den nærmeste registrerede bilag IV art en spidssnudet frø, som er set cirka 900 meter sydøst for ridebanen.

Spidssnudet frø yngler ofte i de samme vandhuller som butsnudet frø. Dog kræver den lidt varmere vand end butsnudet frø for at yngle og yngler derfor en smule senere. Spidssnudet frø opholder sig også tættere på ynglevandhullerne og på mere fugtige steder end butsnudet frø.

Spidssnudet frø kommer frem fra dvalen først i april og æggene lægges oftest omkring midten af april. Haletudserne er typisk knap et par måneder om deres udvikling, og mange af de små, nye frøer går på land omkring Sankt Hans. I mere skyggede vandhuller kan udviklingen forsinkes med flere uger. Ungerne opholder sig som oftest tæt på vandhullet, og et vandhul er derfor særligt egnet, hvis det er omgivet af enge, moser og græsmarker, hvor de kan finde føde. De fleste voksne frøer tilbringer vinteren nedgravet på land, men en del overvintrer dog også i vandløb, drænledninger og kildeområder.

De største trusler mod spidssnudet frø er opfyldning, udtørring og forurening af deres vandhuller, men også afvanding af moser og enge, hvormed frøernes opholdssteder på land forsvinder. Tilgroning og udsætning af fisk også med til at forringe deres levesteder.

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 begrundes med den store afstand til henholdsvis Natura 2000 området og frøen sydøst for.

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.

Dette er begrundet med den store afstand til nærmeste nabobeboelse (cirka 60 m), samt 2 lag af tæt beplantning mellem ridebanen og naboens opholdsareal.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, hvis denne ikke er ansøger
- 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.