



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

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: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 29-05-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6085-20

Landzonetilladelse til handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi

Ejendommen: Matr.nr. 27, Hårlev Overdrev, Hårlev
Beliggende: Fællesvej 3, 4653 Karise

Du har den 26. februar 2020 søgt om landzonetilladelse til at opføre handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi. Ridecenteret etableres i en ny bygning, der opføres på din ejendom. Byggeriet indeholder bl.a. ridehal, staldareal og rytterstue og bliver på i alt 1456 m².

Faxe Kommune har tidligere givet landzonetilladelse til et lignende projekt. Denne afgørelse blev dog omgjort til et afslag af Planklagenævnet den 18. februar 2020. Du har derfor ansøgt om byggeri af tilsvarende størrelse men med en ny placering på grunden.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre en ridehal med tilknyttede faciliteter på tilsammen 1456 m². Herudover meddeles der tilladelse til at anvende bygningen til erhverv i form af handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi.

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 29. maj 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 26. juni 2020. 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:

- Enhver anden anvendelse end handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi, hestepension eller eget brug, vil kræve en fornyet behandling efter planloven.
- Den ansøgte bygning skal placeres som ansøgt og maksimalt 20 meter fra ejendommens øvrige bygninger.
- Den allerede etablerede randbeplantning omkring ejendommen (ved/i skel mod vest, syd og øst) skal vedligeholdes og bevares så den har en afskærmende effekt. (Se figur 3)



- Der kan holdes åbent i hverdagene i tidsrummet 8 til 16 samt én hverdag om ugen frem til kl. 21:00. Hvis åbningstiderne senere ønskes udvidet, skal der ansøges om ny landzonetilladelse.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Byggetilladelsen er ansøgt. Sagen vil blive overdraget til byggesagsbehandling straks efter klagefristens udløb, såfremt der ikke kommer klager.

Det ansøgte projekt

Du driver i dag en ridefysioterapi på en lejet ejendom i Greve Kommune. Du ønsker at flytte virksomheden til en ny placering for at kunne tilbyde bedre og mere handicapvenlige faciliteter. I den forbindelse ansøger du om at flytte virksomheden hjem til din egen landbrugsejendom i Faxe Kommune.

Til brug for ridefysioterapien ønsker du at opføre en ridehal på 1144 m² med en ridebane på 40 * 22 meter. De resterende 22 * 12 meter i hallen skal bruges til indgangsparti, rytterstue, behandlingsrum, handicaptoilet, personalettoilet, sadelrum, handicapvenlige opsadlingspladser samt opstigningsrampe med lift.

Som en vinkelbygning på ridehallen ønsker du at opføre en stald på 312 m². Den opbygges som en fristald (i den ene halvdel) og med 5 almindelige hestebokse (i den anden halvdel). Du har oplyst det samlede produktionsareal (staldareal) til at være på 179 m². Der vil være en bred og handicapvenlig staldgang. De sidste 5 meter mod nord vil være opbevaring af halm, hø, træpiller, foder og lignende.

Det ansøgte byggeris placering kan ses af nedenstående kort 1.



Figur 1 – Situationsplan, der viser placeringen af den ansøgte ridehal og stald. Bygningerne placeres ca. 20 meter fra de øvrige bygninger på Fællesvej 3 og ca. 72 meter fra bygningerne på Fællesvej 1.

Byggeriet bliver 8 meter højt, hvilket svarer til højden af det eksisterende hus på ejendommen. Bygningens facader ønskes beklædt med matsorte beklædningsplader, der ligner træ. Taget beklædes med sort eternittag i form af bølgeplader, som suppleres med lysplader.

Der etableres en parkeringsplads langs byggeriets østvendte facade, med en indkørsel fra Fællesvej. Parkeringspladsen afskærms visuelt af beplantring.

Ridefysioterapi er en form for fysioterapi, hvor heste indgår som "levende behandlingsredskaber". Patienter henvises til behandling af egen læge. Din ridefysioterapi har derfor et ydernummer og flytning af din praksis er godkendt af Region Sjælland og Faxe Kommunes Senior & Sundhedsudvalg. Der er i øjeblikket 10 ridefysioterapeuter med ydernummer, der hører under Region Sjælland, og ingen af disse er placeret i Faxe Kommune.

Du har arbejdet som ridefysioterapeut i ca. 15 år. På din nuværende adresse har du ca. 120 patienter om ugen og 12 heste. Du ønsker i fremtiden at udvide med 6-8 heste, hvilket du ikke har plads til på den nuværende adresse. Det øgede antal heste har til formål at aflaste de nuværende heste og at du selv kan avle nye ridefysioterapiheste. Du forventer ikke yderligere patienter som følge af det øgede antal heste. Du forventer at have et par pensionærer på ejendommen, der primært vil være ejendommens medarbejdere.

Behandlingen vil foregå i hverdagene i tidsrummet klokken 9-15, samt en aften om ugen for at tilgodese skolebørn og patienter med arbejde. Du har indsendt en opgørelse til Faxe Kommune af den nuværende trafikmængde til adressen i Greve Kommune. Her fordeler trafikken sig således:

- Der kommer i gennemsnit 20 biler og 2,5 minibus på ejendommen hver dag mandag – fredag. Dette er medregnet både patienter og personale.
- I 2019 havde du besøg af smeden 7 gange og dyrlægen 9 gange.
- Du forventer levering af foder 4 gange årligt og afhentning af mødding 2 gange årligt.

Disse trafikmængder stemmer overens med dine oplysninger fra den tidligere landzonesag, hvor du oplyste, at der vil komme 3-5 biler i timen i åbningstiden fra 9-15 i hverdagene.

Historik forud for ansøgning

Faxe Kommune har tidligere (18. december 2018) givet landzonetilladelse til at etablere et handicapridercenter på ejendommen Fællesvej 3. Denne afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, som den 18. februar 2020 omgjorde Faxe Kommunes tilladelse til et afslag. Det dengang ansøgte ridercenter havde samme størrelse men en anden placering, sammenlignet med det nu ansøgte ridercenter.

Fra Planklagenævnets afgørelse kan særligt fremhæves:

- *Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at efterprøve dette spørgsmål i sig selv. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige*



nabogener, og sådanne nabogener indgår i nævnets vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse.

- Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at der er tale om en virksomhed, der efter nævnets opfattelse hører til i landzonen, og at byggeriets størrelse og udformning ikke i sig selv er til hinder for en landzonetilladelse.*
- Ved vurderingen har nævnet lagt afgørende vægt på, at det ansøgte byggeri placeres 43 m fra eksisterende byggeri på ejendommen og efter nævnets vurdering bliver uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelses-arealer.*
- Da nævnet finder, at der bør gives afslag på den baggrund [afstand til eksisterende bebyggelse], har nævnet ikke fundet anledning til at behandle de øvrige klagepunkter. Nævnet har derfor ikke taget stilling til klagepunktet om de trafikale forhold, herunder den øgede trafiks betydning for klageren og andre beboere i området, eller om en placering på ejendommen vil forudsætte en forbedring eller ændring af vejforholdene.*

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 5,6 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Hus på 196 m²
- Bygning 2 – Staldbygning på 261 m² -bruges som lade
- Bygning 3 – Staldbygning på 122 m² - bruges som værksted
- Bygning 4 – Udhus på 55 m²
- Bygning 5 – Anneks uden køkken på 103 m²
- Bygning 6 – Lade på 43 m²
- Bygning 7 – Drivhus på 6 m²
- Bygning 8 – Drivhus på 8 m²
- Bygning 9 – Fritliggende overdækning på 6 m²
- Bygning 10 – Udhus på 12 m² + 9 m² overdækning
- Bygning 11 – Svinehytte på 5 m²

Ejendommens nuværende bebyggelse kan ses af kort 2.





Figur 2 – De eksisterende bygninger på ejendommen Fællesvej 3.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og ligger delvist indenfor skovbyggelinjen, som kastes af Børsted Hestehave. Skovbyggelinjen dækker dog ikke den del af ejendommen, hvor ridehal og -stald ønskes opført.

Landskabskarakteren i området er beskrevet som¹:

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.

Der gælder for tekniske anlæg at:

Store landbrugsbygninger vil være i kontrast til landskabets skala og bør undgås. I tilfælde af placering af eventuelle nye bygninger af teknisk karakter er det væsentligt, at de indpasses i landskabet og så vidt muligt afskærmes med beplantning. Beplantning vil sikre, at byggerier som store lader, siloer mv. ikke ændrer den ekstensivt prægede karakter.

Området, hvori bygningen placeres, er overvejende fladt og er omkranset af beplantning langs ejendommens nordlige og vestlige skel. Ridehallen placeres i en mindre lavning i terrænet. Der er for nyligt også etableret beplantning ved ejendommens skel mod syd og øst.

¹ Landskabskarakteranalysen for områder (Karise moræne- og landbrugsland) kan findes på www.faxekommune.dk



Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4. I den forbindelse er der indkommet kommentarer fra en nabo. I kommentarrene lægges der vægt på forøgelse af trafik, fald i ejendomsværdi, bredden af Fællesvej og Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse. Disse emner gennemgås enkeltvis herunder.

Forøgelse af trafik – Naboen mener ikke, at den forventede trafik kan betragtes som normal for en landbrugsejendom. Naboen frygter i øvrigt en øget trafik i forhold til de nuværende forhold på adressen i Greve, da antallet af heste ønskes øget. Du (ansøger) har redegjort for, at antallet af patienter ikke vil blive øget som følge af det øgede antal heste, da disse skal bruges til avl og til at kunne aflaste de nuværende heste mere. Du har i øvrigt fremsendt en opgørelse over trafikken til dit nuværende erhverv i Greve, som stemmer overens med dine tidligere indsendte oplysninger om den forventede trafikmængde til ejendommen. Faxe Kommune bemærker i øvrigt, at dit erhverv er afhængigt af henvisninger fra praktiserende læger og således ikke blot kan udvides.

Fald i ejendomsværdi og urimelige nabogener – Naboen redegør for, at ejendommen vil falde i værdi som følge af trafikstøj. Faxe Kommune kan ikke efter landzonereglerne inddrage økonomiske hensyn. Derfor kan Faxe Kommune ikke tage stilling til spørgsmålet om eventuelt fald af naboejendommens værdi. Faxe Kommune kan dog efter landzonereglerne tage stilling til nabogener, og til hvorvidt et erhverv vil medføre urimelige nabogener. Faxe Kommunes vurdering af dette kan læses i afsnittet "Faxe Kommunes vurdering".

Bredden af Fællesvej – Naboen mener ikke, at Fællesvej er bred nok til at to biler kan passere hinanden på vejen. Du har som ansøger redegjort for, at flere gennemkørende veje i området har samme begrænsede bredde. Faxe Kommune finder ikke, at vejbredden i sig selv kan begrunde et afslag på landzonetilladelse, da bredden af Fællesvej svarer til en del af kommunens øvrige veje i landzonen, med lignende erhverv.

Naboen kommenterer ligeledes på, at det ansøgte ikke skulle være i tråd med Faxe Kommunes landskabskarakterkortlægning for området. Faxe Kommune har vurderet projektet i forhold til landskabskarakteren i afsnittet "Faxe Kommunes vurdering".

Supplerende partshøring

Den detaljerede opgørelse af trafik til erhvervet er efterfølgende sendt i to ugers supplerende partshøring. I den forbindelse indkom der kommentarer fra 2 naboer. I kommentarerne lægges der vægt på vedligeholdelsesudgifter til Fællesvej og rigtigheden af de fremsendte oplysninger. Disse emner behandles nedenfor.

I forhold til vedligeholdelsesudgifterne til den private fællesvej "Fællesvej", så er det ikke et hensyn, der kan varetages med en landzonetilladelse efter planloven. Faxe Kommune kan derfor ikke stille vilkår omkring vedligehold af vejen i denne tilladelse. Du har som ansøger udtrykt vilje til at overtage en større andel af vedligeholdelsesudgifterne, mens du driver erhverv fra ejendommen. Faxe Kommune opfordrer til, at der udarbejdes en aftale mellem de vejberettigede om vejens vedligehold.

I forhold til rigtigheden af de fremsendte oplysninger om trafikopgørelser, det kommende antal af heste, produktionskapaciteten og lignende, så finder Faxe Kommune ikke grundlag for at tvivle på de fremsendte



oplysninger. Faxe Kommune har taget med i vurderingen af sagen, at hver bil til ejendommen både ankommer og forlader ejendommen igen, hvilket medfører 2 kørsler per bil forbi Fællesvej 1 og 2.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderede i forbindelse med den tidligere landzonetilladelse, at sagen skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser og ikke efter husdyrbrugslovgivningen. Dette skyldes, at ejendommens produktionsareal er på 179 m². Først ved produktionsarealer på over 200 m² skal hestehold behandles efter husdyrbrugsloven. De eksisterende stalde i BBR er gamle staldbygninger, som hverken i dag eller fremadrettet skal benyttes som stalde. Faxe Kommune lægger derfor til grund, at sagen skal behandles efter landzonebestemmelserne.

For nyetablering af erhverv i det åbne land er praksis, at erhverv som hovedregel skal henvises til erhvervsområder i byzone. Efter praksis gælder dog følgende undtagelse:

Dog er der visse typer virksomheder, der typisk hører hjemme i det åbne land, som f.eks. maskinstationer, foderstofvirksomheder og hestepensioner.

Ved Planklagenævnets behandling af det tidligere ansøgte projekt på ejendommen, udtalte nævnet følgende:

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at der er tale om en virksomhed, der efter nævnets opfattelse hører til i landzonen, og at byggeriets størrelse og udformning ikke i sig selv er til hinder for en landzonetilladelse.

Faxe Kommune lægger derfor til grund, at virksomheden er af en type og en størrelse, som kan tillades i det åbne land.

Da ridehaller, rideskoler og ridecentre er store byggerier, tillades de efter praksis kun i de tilfælde, hvor det kan sandsynliggøres, at byggeriet vil komme den brede offentlighed til gavn, og hvor der kan fremlægges en realistisk plan for den erhvervsmæssige drift af bygningen. I denne sag, har du allerede en veletableret ridefysioterapi med et eksisterende kundegrundlag. Samtidig er du en af ti ridefysioterapeuter på Sjælland med et ydernummer, hvilket betyder, at du får henvist patienter til behandling fra de praktiserende læger. Faxe Kommune vurderer derfor, at ridecenteret vil komme borgerne til gode og vil blive drevet erhvervsmæssigt.

Området er jf. landskabskarakteranalysen karakteriseret af små husmandssteder, veje i gamle skel og mange små landskabsrum omgivet af skove og hobbylandbrug. Faxe Kommune har ved vedtagelse af kommuneplan 2013 vurderet, at området ikke skulle udpeges som særligt bevaringsværdigt landskab, da landskabstypen er almindeligt forekommende i kommunen. På grund af de små jordlodder med randbeplantning, vil hallen ikke være synlig over større afstande. Hertil skal nævnes, at hallen bliver 8 meter høj, hvilket er samme højde som et almindeligt hus på landet. For at sikre den afskærmende effekt er der stillet vilkår om, at beplantningen langs ejendommens skel bevares og vedligeholdes. Beplantningen langs skel vil ligeledes bidrage til at bevare landskabskarakteren med mange små landskabsrum, og sikre, at ejendommens eksisterende bygninger og den nye ridehal ligger i samme



landskabsrum. Vilkåret om beplantning ligger i tråd med landskabskarakteranalysens vurdering af, at større landbrugsbygninger bør og kan afskærmes med beplantning.

Der er flere eksempler på landbrug med større bygninger i nærområdet, og ridehallen vil derfor, efter Faxe Kommunes vurdering, ikke virke fremmed i landskabet.

Ridehallen og stalden er rykket tættere på ejendommens eksisterende bygninger i forhold til det tidligere ansøgte, så projektet nu ligger 20 meter fra ejendommens stuehus, og indenfor ejendommens nuværende haveareal. Faxe Kommune vurderer, at byggeriet på grund af den lave afstand til stuehuset og ridehallens størrelse ligger i visuel tilknytning til hinanden.

Trafikken til erhvervet ligger ikke på et niveau, som efter Faxe Kommunes vurdering vil medføre væsentlige nabogener. I denne vurdering har indgået:

- Mængden af trafik. Erhvervet vil generere en trafik på cirka 45 forbikørsler om dagen, hvilket efter Faxe Kommunes vurdering ikke væsentligt overstiger, hvad man kan forvente til en landbrugsejendom i det åbne land eller til andre typer erhverv, som er umiddelbart tilladt i overflødiggjorte driftsbygninger.
- Trafikkens art. Der er primært tale om personbiler, lejlighedsvis om minibusser og sjældent om tung trafik i form af lastbiler. Personbiler er efter en generel opfattelse mindre generende og slider mindre på vejene end eksempelvis lastbiler og større landbrugskøretøjer.
- Tidsrummet for trafikpåvirkningen. Trafikken vil primært forekomme i hverdagene inden for almindelig arbejdstid. Herudover vil der være trafik én aften om ugen frem til kl. 21:00. Trafik midt på dagen opfattes generelt som mere forventeligt og mindre genegivende end trafik i morgen-, aften- og nattetimer.

Ejendommens placering i det åbne land, betyder at vejene naturligt er smallere end vejene nærmere de større byer. I forhold til fremkommeligheden på vejen og til ridecenteret, er det Faxe Kommunes vurdering, at det overordnede kommunale vejnet til ejendommen er fint, med flere veje der leder frem til Fællesvej, og som har en bredde der muliggør at to biler kan krydse hinanden. Selve Fællesvej er grusvej. Der skal køres ca. 350 meter af vejen for at nå frem til ridecenteret. Faxe Kommune vurderer, at vejens udformning ikke er til hinder for projektet. Da vejen er en privat fællesvej, har kommunen i øvrigt ikke myndighed over vejens udformning eller vedligehold.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage. Her har Faxe Kommune lagt vægt på, at projektet understøtter hensynet til erhvervsudvikling og vækst uden at tilsidesætte hensynet til natur og landskab og uden at medføre urimelige nabogener.

Forhold du skal være opmærksom på

Fællesvej er en privat fællesvej i det åbne land, hvilket betyder at alle foranstaltninger, herunder fordeling af vedligeholdelsesudgifter, er et privatretligt anliggende som parterne på vejen i fællesskab skal aftale. Faxe Kommune har ikke hjemmel til at kræve særlige foranstaltninger på vejarealet, herunder antallet af kørsler.



I ejendommens skel mod vest er der et beskyttet sten- eller jorddige. Diget må ikke beskadiges som følge af vedligehold af beplantningen oven på dette.

Med venlig hilsen

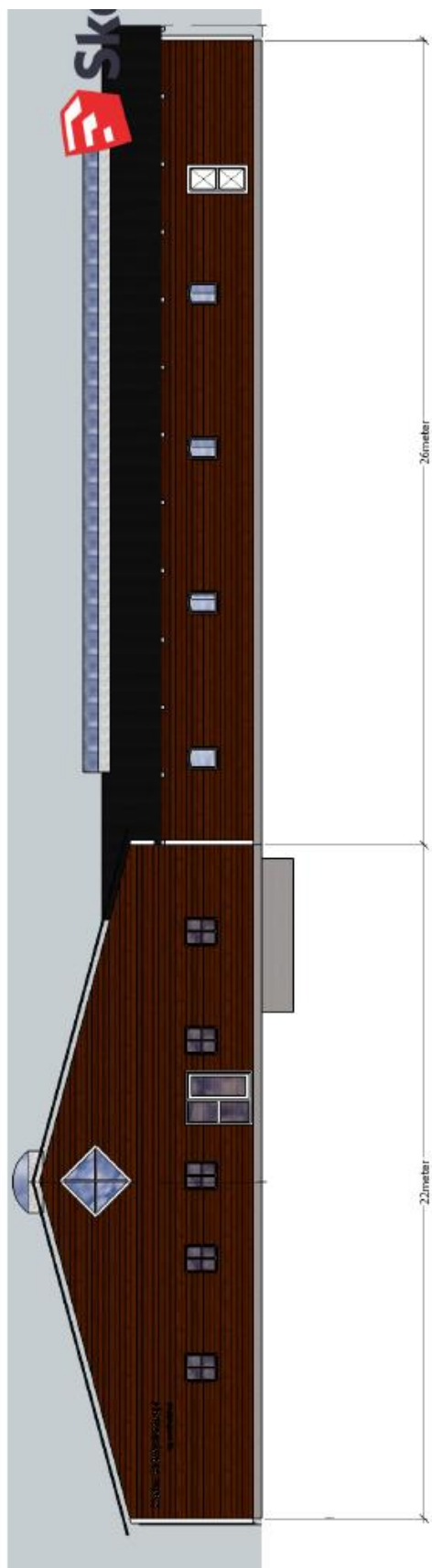
Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

Denne afgørelse ligeledes sendt til:
Fællesvej 1, 4653 Karise
Fællesvej 5, 4653 Karise



Figur 3 – Med rødt er vist de skel, hvor der er stillet vilkår om, at beplantning skal bevares og vedligeholdes.





Figur 4 – Facade af det ansøgte byggeri set fra øst.



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.

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.

