



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

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

Kontoradresse:
0 -

Direkte: 56203752
Mail: ckris@faxekommune.dk

Dato 18-12-2018
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29686-18

Landzonetilladelse til handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi

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

Du har den 1. oktober 2018 søgt om landzonetilladelse til at etablere et handicapridercenter med tilknyttet ridefysioterapi. Ridecenteret etableres i en ny ridehal der opføres på din ejendom. Ridehallen, inklusiv staldareal og rytterstue, bliver på 1456 m².

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 18. december 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. januar 2019. 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 fysioterapi eller eget brug, vil efter ansøgning kræve en fornyet behandling efter planloven
- At der etableres afskærmende beplantning i overensstemmelse med ansøgningen.

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.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

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



Byg.nr. 1: 196 m² bolig
Byg.nr. 2: 261 m² stald
Byg.nr. 3: 122 m² stald
Byg.nr. 4: 55 m² udhus

Ansøger driver pt en ridefysioterapi på en lejet ejendom i Greve Kommune, men ønsker at flytte virksomheden hjem til Faxe Kommune. Senior og sundhedsudvalget har den 25. september 2018 godkendt at ansøgers ydernummer flyttes fra Greve Kommune til Faxe Kommune per 1. juli 2019. Der er i dag 10 ridefysioterapeuter med ydernummer i Region Sjælland. Ingen af disse er beliggende i Faxe Kommune.

Du ønsker derfor, at opføre et handicapridecenter med tilknyttet ridefysioterapi. Til dette skal der opføres en ridehal med staldområde. Selve hallen bliver 52 x 21 meter og 8 meter høj og med en tilbygget hestestald på 26 x 12 meter, 5 meter høj – i alt 1.456 m². I ridehallen vil der være rytterstue, toiletter og behandlerrum, sadelrum, rampe samt opsadlingspladser alt udtænkt handicapvenligt.

Stalden vil være halv fristald og indeholde 6 alm bokse (til syge heste eller heste der ikke trives i fristalden). Desuden vil der i de sidste 5 m af stalden være plads til halm, træpiller, foder og lign.

Bygningens facader beklædes med træ mens taget beklædes med eternitplader. For at skærme naboerne etableres der beplantning langs skel.

P-pladser etableres på østsiden af bygningen.

Virksomheden skal tilbyde træning til patienter med forskellige lidelser, både fysiske og psykiske. Henvielse sker gennem egen læge. Virksomheden beskæftiger i dag mellem 10-12 personer, både fastansatte og personer i flexjob. Der er i snit ca. 120 patienter inde om ugen. Det er forhåbningen at antallet af patienter og ansatte kan fortsætte uændret på den nye adresse.





Kort 1 viser hvor ridehal og stald opføres. Nærmere placering kan ses på side 6 og 7.

Ansøger ønsker at tilbyde træning alle hverdage mellem kl. 9-15, på sigt også en enkelt hverdagsaften for at kunne tilbyde træning til børn, der ikke har mulighed for at kunne komme til træning i dagtimerne.

Udover at have heste der indgår i træningen, forventer ansøger også at have mellem 4-5 pensionærer. Alt i alt forventer ansøger at have 20 heste tilknyttet ejendommen.

Ejendommen ligger i et område der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og ligger delvist indenfor skovbyggelinjen som kastes af Børsted Hestehave.

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

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



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. I forbindelse med byggeriet vil der blive etableret beplantning langs ejendommens sydlige skel.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe kommune meddeler som udgangspunkt ikke landzonetilladelse til private ridehaller. Større rideskoler og hestepensioner, kan efter en konkret vurdering få tilladelse til en ridehal. Herudover blev planloven ændret i 2017 hvorefter der i planlovens formålsparagraf nu bl.a. står at der skal skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Natur- og miljøklagenævnet har tidligere taget stilling til en ridefysioterapi (NMK-31-00465) i et kulturmiljø. I sagen stadfæstede klagenævnet kommunens tilladelse til ridefysioterapi. Nævnet er almindeligvis tilbageholdende med at tillade ridehaller eller ikke-erhvervs-mæssigt byggeri i det åbne land, navnlig hvis der også er særlige landskabelige interesser at tage hensyn til, og hvis der er tale om mindre ejendomme. Nævnet lægger til grund, at anvendelsen af den ansøgte ridehal i en vis grad har karakter af en rideskole. Den behandling der ydes kan således, efter nævnets opfattelse, til dels sidestilles med undervisning. Hertil kommer, at der, efter nævnets opfattelse, er tale om en bygning med en funktion (ridning), der naturligt hører til på landet, og at der i øvrigt er et passende forhold mellem ejendommens bygninger og jordtilliggende.

Faxe Kommune tillægger det vægt, at ridehallens formål er af erhvervs-mæssig karakter og at ansøger allerede på nuværende tidspunkt driver en veletableret forretning. At ansøgers ydernummer flyttes til adressen understøtter, at hallen skal benyttes til en virksomhed til gavn for regionens borgere. Herudover er det kommunens vurdering, at omfanget kan sidestilles med en rideskole.

Ejendommen ligger på en blind vej, hvor der opretholdes eller plantes afskærmende beplantning på tre sider. Da hestehold af forskellig art er hjemmehørende på landet og da området ikke er udpeget som særligt bevaringsværdigt, er det Faxe Kommunes samlede vurdering, at ridehallen med tilhørende stald og parkering, ikke vil tilsidesætte de hensyn kommunen skal varetage.

Da der er tale om en virksomhed med et veletableret kundegrundlag, da bygningen kan skærmes af beplantning og i øvrigt ligger på en blind vej og da klagenævnet tidligere har tilladt et lignende projekt i et bevaringsværdigt kulturmiljø, er det Faxe Kommunes vurdering, at projektet ikke tilsidesætter de hensyn, som kommunen skal varetage.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra to naboer: Fællesvej 1 og Fællesvej 2.

Der er bekymring for støvgener når bilerne kører forbi Fællesvej 1 og 2. Fællesvej 2 foreslår derfor, at der etableres helleanlæg eller vejchikaner for at sænke farten og deraf støvgener. Ansøger oplyser at de er



opmærksomme på det mulige problem og overvejer om det vil give mening at ændre vejunderlaget på strækningen forbi Fællesvej 1 og 2.

Der er herudover bekymring for om byggeriet skulle have negativ indvirkning på landskabet. Dette er vurderet i redegørelsen og Faxe Kommunes vurdering.

Afslutningsvist er det angivet at naboejendommen vil falde i pris hvis ridecenteret etableres. Økonomiske hensyn er ikke et hensyn der må varetages i forhold til planloven. Herudover er det Faxe Kommunes vurdering, at etablering af et ridecenter på en landbrugsejendom ikke ligger udover hvad der må forventes af aktiviteter på landet.

Slutteligt varetages landbrugsmæssige hensyn, herunder krav til møddingplads og lignende efter særskilt lovgivning.

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.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Landzonesagsbehandler

Denne afgørelse ligeledes sendt til:

Fællesvej 2, 4653 Karise

Fællesvej 1, 4653 Karise



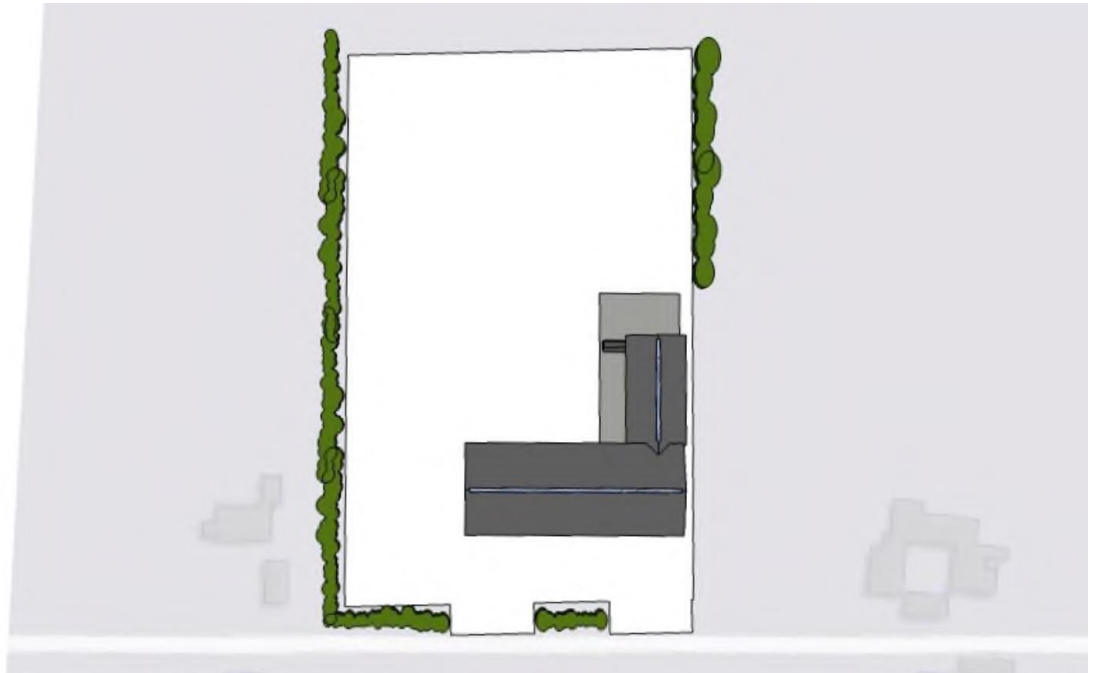


Billede 1 viser bygningens sydside

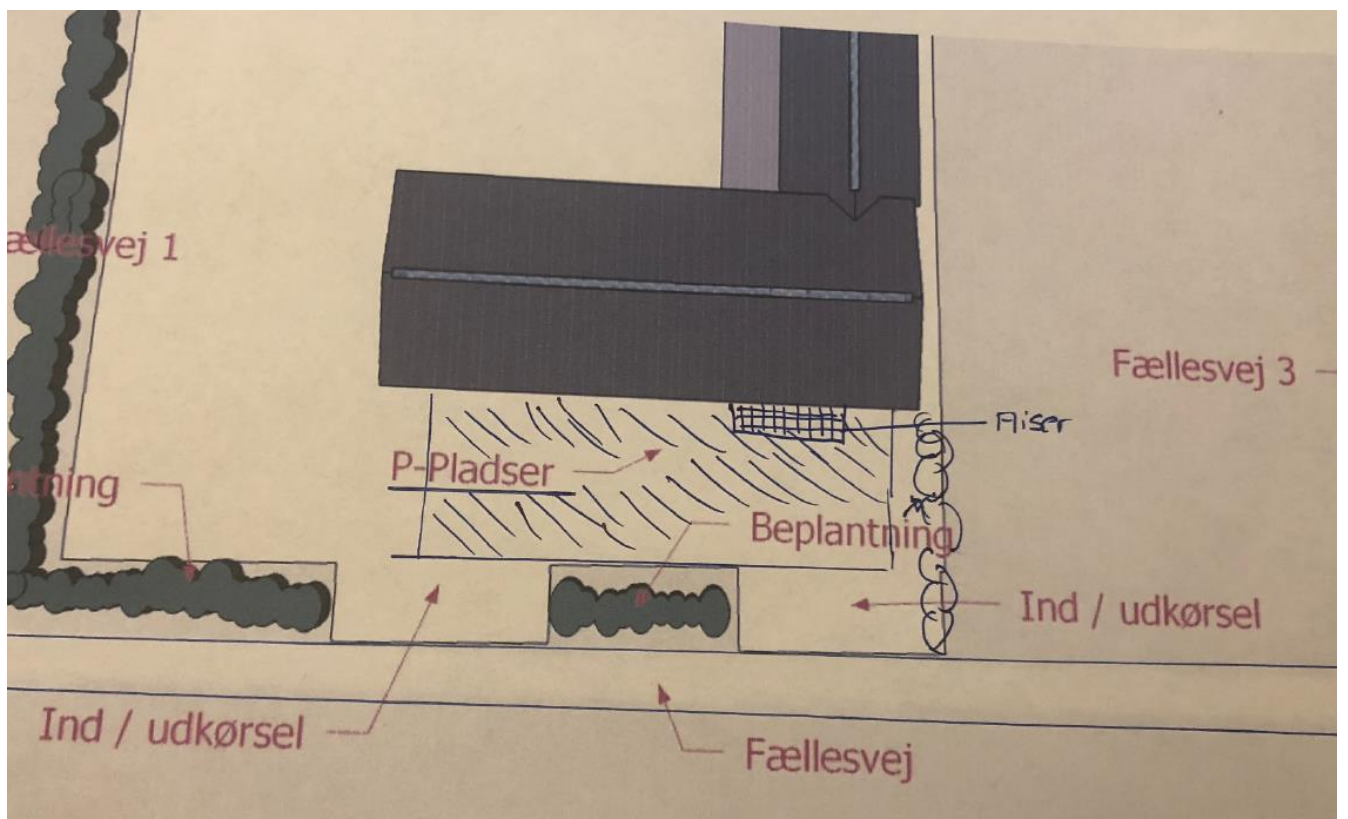


Billede 2 viser situationsplanen





Billede 3 viser ny beplantning



Billede 4 viser parkeringsareal



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.

