



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

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: snrfo@faxekommune.dk

Dato 17-11-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10723-20

Landzonetilladelse til ridebane på 60 * 60 meter med belysning, samt

Afslag på landzonetilladelse til jordvold

Ejendommen: Matr.nr. 4k Rønnede By, V. Egede
Beliggende: Ny Næstvedvej 15, 4683 Rønnede

Du har den 13. maj 2020 søgt om landzonetilladelse til at anlægge en ridebane på 60 * 60 meter samt at opsætte belysning og etablere en jordvold.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at etablere en ridebane på 60 * 60 meter som ansøgt.

Faxe Kommune giver afslag på landzonetilladelse til at etablere belysning på 5 meter høje master og etablering af en 1,5 meter høj jordvold lige nord for banen.

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 17. november 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 15. december 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:

- 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 2,5 m over terræn.
- Lyset skal afskærmes væk fra banen, ved at plante et afskærmende læhegn syd og nord for banen.



- Overskudsjord fra etablering af banen kan spredes på den øvrige del af matriklen i et lag på maksimalt 0,5 meter i forhold til det nuværende terræn.
- Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn ved etablering af banen.
- Der må kun benyttes knust tegl og beton, hvis disse ikke indeholder glaserede tegl. Det skyldes, at der fra glaserede tegl kan udvaskes tungmetaller.

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

- Tilladelse til at etablere de ønskede faskiner fra spildevandsmyndigheden. Ved spørgsmål kan de kontaktes på 56 20 30 62 eller spildevand@faxekommune.dk Ansøgningsskemaet findes her: <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/spildevandkloak/regnvandsloesninger/faskine/ansoegning-om-faskine>
- Hvis du ændrer dræn eller grøfter, eller ændrer vandets afløb til og fra andre ejendomme, kræver dette også en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der holdes mere end fire heste på ejendommen skal hesteholdet anmeldes til Faxe Kommune. Du finder skema til anmeldelsen her: <https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/landbrug/husdyr/dyrehold-i-byzone-hobbydyrehold>

Redegørelse for sagen

Du har søgt om en ridebane på 60x60 m. Banen opbygges med bundfyld på ca. 15 cm af knust tegl og beton, et mellemlag på ca. 5 cm af stenmel og et top lag på ca. 10 cm af grus opblandet med træflis.

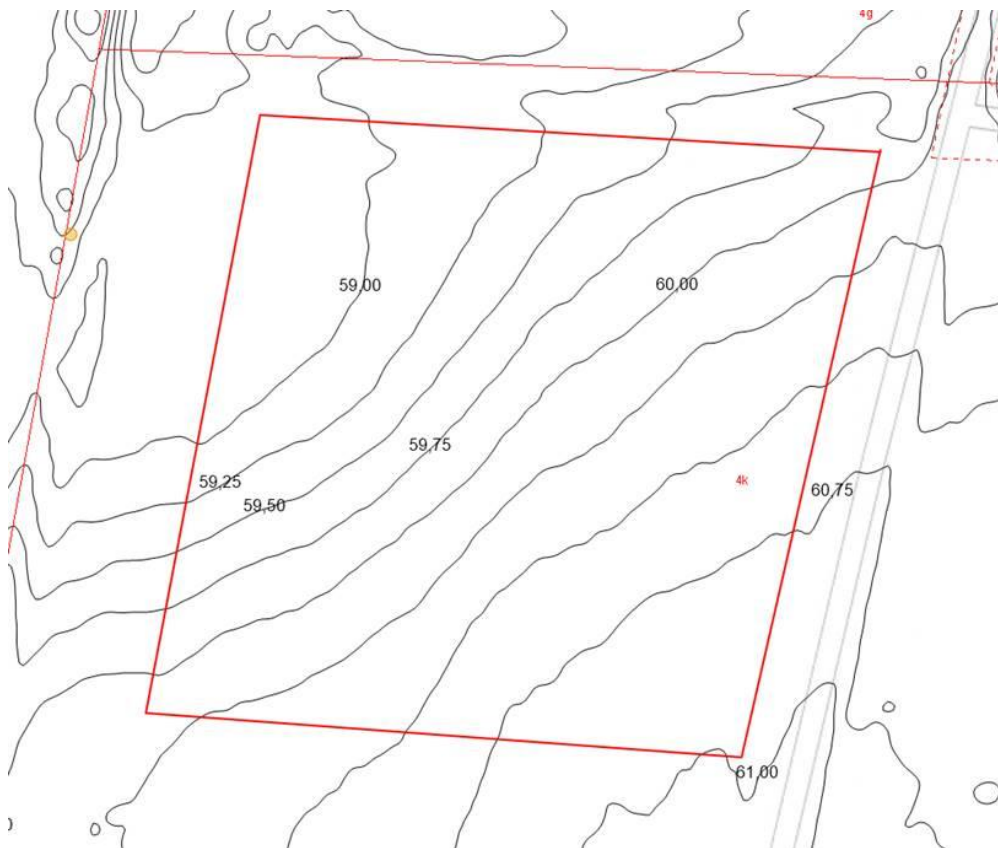
Ved etablering af banen vil der være nødvendigt at terrænregulere så terrænet hæves ca. 0,5 meter i nordvest-vendt hjørne, og tilsvarende sænkes med ca. 0,5 meter i sydøst-vendt hjørne. Det nuværende terræn har en koteforskel på cirka 2 meter fra banens nordvestlige hjørne til det sydøstlige. Banen etableres derfor med et fald på cirka 0,8 meter på trods af terrænreguleringen. Det nuværende terræn kan ses på kort 1.

Du ønsker at etablere dræn rundt om banen og få vandet opsamlet i fire faskiner, en i hvert hjørne af banen. Faskiner kræver tilladelse fra Faxe Kommune, og du skal derfor søge om etablering af disse, inden du anlægger dem.

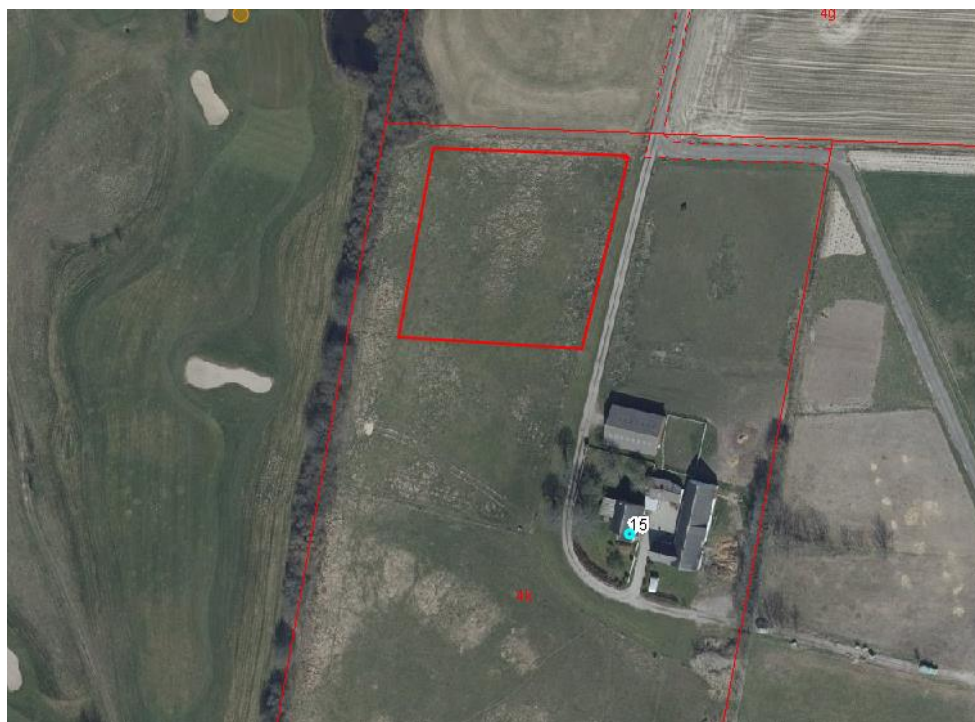
I hele banens længde (60 meter) ønsker du at etablere en jordvold nord for banen mod Ny Næstvedvej. Volden vil være 3 meter bred i bunden og 1 meter bred på toppen og ca. 1,5 meter høj over eksisterende terræn.

Til belysning af banen ønsker du at opstille 10 lysmaster hvor lyskilden vil sidde ca. 2,5 meter over eksisterende terræn. Masterne vil blive opstillet i to rækker af fem master. Den ene række vil stå nord for banen og lyse mod syd. Den anden række vil stå syd for banen og lyse mod nord.





Kort 1 – Kortet viser det nuværende terræn der, hvor ridebanen ønskes placeret.



Kort 2 – Kortet viser banens ansøgte placering (med en rød markering), samt bygningerne på ejendommen Ny Næstvedvej 15. Lige vest for ejendommens skel ses Rønnede golfbane. Der er et tæt og højt læhegn mellem ejendommen og golfbanen.

På ejendommen holdes der heste i bygning 2. Efter planen skal der være et hestehold på 2-5 heste på ejendommen.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 5,5 ha. Den del af ejendommen, der ligger syd og vest for adgangsvejen, 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.

Ud over lokalplanen er ejendommen også omfattet af følgende udpegninger fra Faxe Kommuneplan 2013:

- Grøn kile ved Rønnede by
- Kommuneplanramme R-R2
- Regionalt geologisk interesseområde "Kalkflagerens land"
- Område, hvor skovrejsning er uønsket
- Særligt bevaringsværdigt landskab
- Særligt værdifuldt landbrugsområde (kun den del, der ikke er omfattet af lokalplanen)

I ejendommens sydligste skel ligger Susåen, som er et beskyttet vandløb.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse er ejendommen en del af området "Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab", delområde M1. Dette delområde er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen på grund af landskabets karakter med meget kuperet terræn, en del skove samt mange søer og vandhuller.

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 frilftsaktiviteterne 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 frilftsaktivitet. Faxe Kommune vurderer derfor, at ridebanen ikke er i modstrid med lokalplanen. Lokalplanen siger ikke noget om terrænreguleringer og lysmaster. Disse forhold skal derfor kun vurderes efter landzonebestemmelserne.

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.

Den ansøgte ridebane er tre gange større end de ridebaner, som Faxe Kommune normalt giver landzonetilladelse til. Typisk modtager kommunen ansøgninger om baner på 20*40 eller 20*60 meter, mens den ansøgte bane i denne sag er 60*60 meter.



Ejendommen ligger i et kuperet landskab der strækker sig syd og vest for Rønnede by og som er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab i Faxe Kommuneplan 2013. Faxe Kommune vurderer dog, at der kan gives landzonetilladelse til banen, da banen etableres med et fald, der følger det naturlige terræn, således at der maksimal terrænreguleres med +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Banen vurderes til, ikke at ville medføre væsentlige nabogener eller miljøkonflikter.

Landzonetilladelse til belysning

Belysning af ridebaner er ligeledes et anlæg, som kræver landzonetilladelse. Faxe Kommune har en række standardvilkår til belysning af ridebaner. Et af disse er, at der normalt ikke tillades højere lysmaster end 1,5 meter over terræn. Du ønsker at opsætte lyset til banen i en højde på 2,5 meter, hvilket blandt andet skyldes, at banen er bredere end klassiske ridebaner. Et andet af kommunens standardvilkår er, at lyset afskærmes væk fra banen.

Faxe Kommune har besigtiget arealet den 1. oktober 2020. På besigtigelsen blev det vurderet, at der i denne sag kan gives tilladelse til lysmaster på maksimalt 2,5 meters højde. Langs ridebanen er et højt og tæt læhegn ind mod golfbanen. Masterne vil ikke være synlige set fra vest på grund af læhegnet, mens de set fra øst vil have læhegnet i ryggen, og derfor kun være synlige, når lyset er tændt. Da masterne bliver lavere end læhegnet, så vurderes de derfor ikke, at ville skæmme udsigten over det bevaringsværdige landskab væsentligt.

For at skærme det omkringliggende bevaringsværdige landskab for lysforureningen fra de højere master, så har Faxe Kommune stillet som vilkår, at lysmasterne afskærmes ved at plante et læhegn både syd og nord for banen.

Afslag på landzonetilladelse til jordvold¹

Jordvolde af en hvis størrelse betragtes også som en ændret anvendelse af et ubebygget areal, og de kræver derfor landzonetilladelse. Denne jordvold på 1,5 meter i højden og med en længde på 60 meter, er en vold i en størrelse, som kræver landzonetilladelse. Faxe Kommune tillader normalt ikke jordvolde i landzonen, men mindre der er ganske særligt forhold, der taler for dette. Dette følger Planklagenævnets praksis som fastslår at:

"Efter hidtidig praksis anses jordvolde af et vist omfang 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."

Der skal altså meget særlige og tungtvejende argumenter til for, at jordvolde i landzonen kan tillades. En særlig begrundelse kan efter praksis ikke være: Et ønske om at etablere læ på sin ejendom, et ønske om at mindske vejstøjen for enkeltejendomme, et ønske om at etablere anlægget af overskudsjord fra egen ejendom og lignende.

¹ De indsatte citater fra Planklagenævnet er kopieret fra afgørelsen i sagen: NMK-31-02007 - <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/4a3cb4d1-29cb-4036-89fa-59958b031aec?>



Et andet hensyn der skal tages i sager om landzonetilladelse til jordvolde er hensynet til præcedens. Om det skriver Planklagenævnet:

"Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager."

I en anden sag om en sammenlignelig jordvold (i sagen ansøgt som støjvold) i et bevaringsværdigt landskab har Planklagenævnet afgjort at:

"Planklagenævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at støjvolden med en længde på ca. 100 m og en højde på 2 m virker dominerende i landskabet, samt at støjvolden er opført i et område, der ifølge kommuneplanen er udpeget til at være et værdifuldt landskab. Klare landskabelige hensyn taler således afgørende imod lovliggørende landzonetilladelse til støjvolden."

Det er også indgået i Planklagenævnets vurdering, at en tilladelse til det ansøgte vil kunne få betydning for andre lignende ansøgninger om etablering af private støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med landbrugsejendomme i det åbne land, der ligger ud mod offentlige veje, såvel i dette område som andre steder. Nævnet finder, at der vil være tale om en uhensigtsmæssig praksis, hvis der tillades enkeltstående støjvolde i landzone, hvorved ejendomme i det åbne land gemmes bag voldanlæg."

Da Faxe Kommune ikke finder, at der er tilstrækkeligt tungtvejende argumenter for at tillade den ansøgte jordvold og da Faxe Kommune skal lægge væsentligt vægt på hensynet til præcedens, så vurderer Faxe Kommune, at der ikke kan gives landzonetilladelse til den ansøgte jordvold. Dette underbygges af, at volden placeres i et af kommunens bevaringsværdige landskaber. Selv med en højde på 1,5 meter, vil volden påvirke udsigten over det bagvedliggende landskab fra Ny Næstvedvej. Faxe Kommune har ligeledes medtaget i vurderingen, at den ønskede effekt med læ og afskærmning af banen fra Ny Næstvedvej kan opnås ved at plante det læhegn, som der er stillet vilkår om i forbindelse med belysningen. Plantning af læhegn kræver ikke tilladelse fra kommunen.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at selve ridebanen og den ansøgte belysning kan tillades, mens jordvolden tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage. Jordvolden kan derfor ikke tillades.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har ikke modtaget kommentarer fra de orienterede naboer.

Faxe Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
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.

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.

