



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:

56 20 30 19

Mail:

snrfo@faxekommune.dk

Dato

18-06-2021

j./sagsnr.

01.03.03-P19-29491-18

Landzonetilladelse til ny stald, ridebane med belysning og jordvold

Ejendommen:

Matr.nr. 12e og 12g Bråby By, Bråby

Beliggende:

Skuderløsevej 16A, 4690 Haslev

Du har søgt om landzonetilladelse til:

- Opførelse af en ny staldbygning på 300 m²
- Lovliggørende tilladelse til jordvold
- Tilladelse til en ridebane med belysning

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til de tre ansøgte projekter:

- Opførelse af en ny staldbygning på 300 m²
- Lovliggørende tilladelse til jordvold
- Tilladelse til en ridebane med belysning

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. juni 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. juli 2021. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Stalden godkendes til op til 4 heste med tilhørende fæl op til 12 måneder. Hvis du ønsker at benytte stalden til flere heste eller andre dyr, skal du kontakte Faxe Kommune og afklare, om det kan tillades efter gældende lovgivning.
- Der etableres en række af afskærmende beplantning af buske/træer på jordvoldens østside, som, når den er fuldt udvokset, skal fremstå tæt og have mindst samme sluthøjde som jordvolden.
- 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.
- Der må ikke terrænreguleres med mere end 0,5 meter ved anlæg af ridebanen eller ved udspredning af overskudsjord.
- Der må kun benyttes knust tegl og beton, hvis disse ikke indeholder glaserede tegl. Dette skyldes, at der fra glaserede tegl kan udvaskes tungmetaller til grundvandet.
- 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.

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

- Byggetilladelse til stalden fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

Byggetilladelsen til stalden er **ikke ansøgt**. Denne skal søges via www.byggomiljoe.dk

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om landzonetilladelse til:

- Opførelse af en ny staldbygning på 300 m²
- Lovliggørende tilladelse til jordvold
- En ridebane med belysning

Placeringen af disse tre forhold kan ses på kort 1.

Der er ansøgt om en ny stald placeret som vist på kort 1. Stalden skal være 12 meter bred og 25 meter lang og placeres 5 meter fra vejen ved siden af. Stalden skal dels benyttes til heste, dels til landbrugsmaskiner og dels til mønstring af heste i forbindelse med ejers smedeerhverv. Stalden bliver 5,3 meter høj og får saddeltag med stålplader. Facaderne bliver filtset og malet.

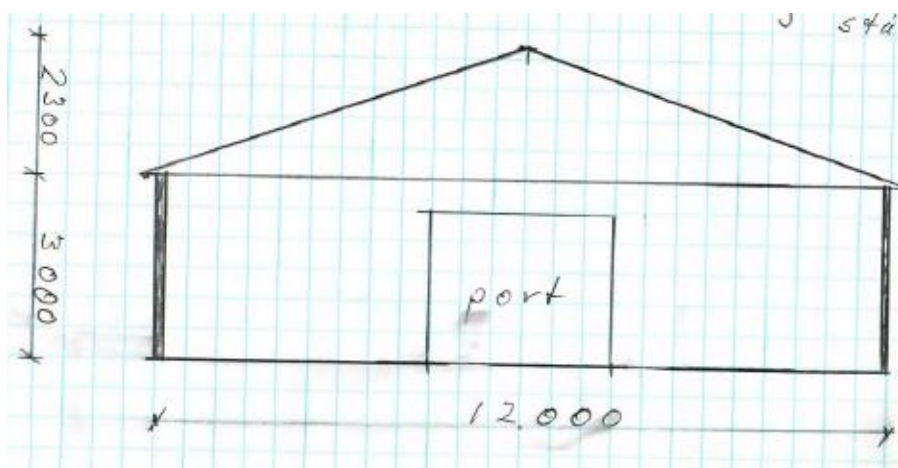
På ejendommen er etableret en jordvold på 5,5 meter i bredden, 2,5 meter i højden og 53 meter i længden. Volden er etableret for at give læ til ejendommens haveareal. Da det er en væsentlig ændring af det eksisterende terræn, så kræver denne landzonetilladelse. Volden har tidligere også haft et knæk og har haft fortsat nord om haven. Denne del af volden er fjernet.

Der er ansøgt om etablering af en ridebane på 20 meter i bredden og 60 meter i længden. Ridebanen opbygges med brokker i bunden, stenmel som mellemlag og vasket grus som top lag. Der er ligeledes ansøgt om belysning langs banen.





Kort 1 – Den eksisterende jordvold er vist med orange markering, den ønskede stald er vist med blå markering og den ønskede ridebane er vist med rød markering.



Gavlen af den ansøgte stald



Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 160 m²
- Bygning 2 – Værksted på 63 m²
- Bygning 3 – Landbrugsbygning på 150 m²
- Bygning 4 – Udhus på 21 m²
- Bygning 5 – Carport på 29 m²
- Bygning 6 – Høsehus på 10 m²

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

På ejendommen findes et beskyttede sten eller jorddige i skel mod øst. Dette skel berøres dog ikke af projektet.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område "1 Teestrup issølandskab med morænebakker – delområde M2". Områdets landskab med mulighed for lange udsigter bør bevares, og derfor bør egentlig skovrejsning undgås.

Naboorientring

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra naboejendommen Skuderløsevej 18. Naboerne kommenterer på følgende emner:

1. Øget trafik på vejen forbi naboens hus på grund af udvidelser af erhverv.
2. Støvgener ved brug af ridebanen.
3. At Faxe Kommunes standardvilkår om, at lyset på ridebanen skal slukkes efter klokken 22 er for sent.

Ift. trafikken genereret af smedeerhvervet på ejendommen, kan Faxe Kommune ikke regulere dette, da indretning af en håndværksmæssig virksomhed i en overflødiggjort landbrugsbygning ikke kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 37 stk. 1. Det er derfor en umiddelbar ret. Det samme er retten til at tilbygge dette erhverv med op til 500 m² jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 15.

Ift. støvgener, så placeres den ansøgte ridebane ca. 30 meter fra skel mod nabo. Dog ligger naboens have vest og sydvest for ridebanen. Den fremherskende vindretning i Danmark er fra omkring vest, hvorfor vinden oftest burde blæse eventuelt støv væk fra nabo. Ansøger oplyser selv, at de i problematiske perioder vil vande ridebanen inden brug.

Ift. vilkåret om, at lyset på banen skal slukkes senest klokken 22, så er det et af Faxe Kommunes standardvilkår til belysning på ridebaner, som er politisk vedtaget i 2014. I hver enkelt sag om ridebaner, vurderer Faxe Kommune om der er særlige forhold der taler for, at disse standardvilkår skal skærpes eller lempes. Det er Faxe Kommunes vurdering, at der ikke er særlige landskabelige eller nabomæssige forhold i denne sag der gør, at Kommunen skal afvige fra standardvilkårene.



Faxe Kommunes vurdering

Stalden kræver ikke tilladelse efter husdyrbrugsloven, da der er et begrænset produktionsareal og da stalden kun er til fire heste. Derfor skal den behandles efter planlovens landzoneregler.

Faxe Kommune giver normalt landzonetilladelse til nye stalde, der har den nødvendige størrelse til en ejendoms hobbydyrehold, hvis der ikke allerede er anvendelige bygninger på ejendommen og hvis staldens størrelse ikke overstiger det nødvendige. Denne bygning på 300 m² er en stor staldbygning til et hestehold på 4 heste, men Faxe Kommune vurderer, at bygningen alligevel kan tillades, da: Der ikke er landskabelige udpegninger der taler imod byggeriet og da de 120 m² skal bruges til maskiner til vedligehold af landbrugsejendommen.

Terræncændringer i form af jordvolde omkring enkeltejendomme tillades normalt ikke i landzonen. Ejendommen ligger i et åbent landskab med mange lange kig. Det åbne landskab gør dog også ejendommen vindomsust. Det er Faxe Kommunes vurdering, at volden med dens begrænsede højde og vilkår om beplantning udenfor selve volden vil fremstå som en del af haven og ikke sit eget element i landskabet. Faxe Kommune vurderer derfor, at volden kan tillades.

Faxe Kommune tillader normalt ridebaner i det åbne land, hvis de kan etableres uden væsentlige terræncændringer, hvis de ikke belægges med forurenende materiale og hvis de ikke vurderes at ville medføre urimelige nabogener. Faxe Kommune tillader normalt også belysning ved ridebaner, med en række standardvilkår, der sørger for, at lysforureningen i landskabet begrænses. Det er Faxe Kommunes vurdering, at den ansøgte ridebane lever op til disse hensyn og derfor kan tillades.

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.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Museum SydøstDanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg. Tlf.: 7070 1236. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder



En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejere af Skuderløsevej 18
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

¹ 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.

