



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 24. marts 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-74-24

Lovliggørende landzonetilladelse til ridebane samt landzonetilladelse til belysning af ridebane

Ejendommen: Matr.nr. 1c Alslevgård Hgd., Alslev og
Beliggende: 4d Værløse By, Faxe
Gannebro 2, 4640 Faxe

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Faxe Kommune har den 10. april 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af etableret ridebane samt landzonetilladelse til belysning på ridebanen.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonettilladelse til etableret ridebane samt landzonettilladelse til belysning på ridebanen 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 24. marts 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. april 2025. 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:

Ridebane med lys:

- Der må ikke være lys på ridebanen efter kl. 22
- Der må ikke opsættes lyskilder som sidder højere end 1,5 m over terræn.
- Lyset skal vinkles ned mod banen og 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.
- 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 må ikke uden forudgående anmeldelse til Faxe Kommune anvendes slagge under ridebanen.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven. Der er opnåede:

- Udledningstilladelse fra spildevandsmyndigheden udstedt den 25. februar 2025. Sagsnr. 06.11.01-K08-5-24.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt Faxe Kommune om lovliggørelse af en anlagt ridebane samt søgt om tilladelse til at etablere belysning på ridebanen.

I ansøgningsmaterialet har du oplyst, at ridebanen blev anlagt omkring 1997. Ridebanen er angivet til at være ca. 20 meter bred og 70 meter lang, med et samlet areal på ca. 1.400 m². Dens placering fremgår af figur 1.

Ridebanen er opbygget med rene materialer, i form af sand og grus.

Ridebanen er drænet med tre drænsrør og har et udløb til Vivede Mølleå. Dette kræver en udledningstilladelse, som blev udstedt den 25. februar 2025

I forbindelse med sagsbehandlingen har du oplyst, at der er friholdt en bræmme på 2 meter langs åen samt yderligere 3 meter som et Arbejdsbælte, hvilket giver en samlet afstand på 5 meter.



Figur 1: Ridebanen er markeret med gult og med sort fremgår områdets koter.

Du har også ansøgt Faxe Kommune om tilladelse til at etablere belysning på ridebanen.

Belysningen installeres på et hegn langs ridebanen, hvor LED-strips monteres på et tværgående bræt. LED-stripsene vinkles ned mod ridebanen og afskærmet væk fra omgivelserne. Belysningen må ikke placeres i en højde over 1,3 meter over terræn.

Ridebanen etableres til ejers hobbybrug med 2-3 heste.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 18703 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Enfamiliehus på 132 m²
- Bygning 2: Udhus på 180 m² inkl. 66 m² liberalt erhverv
- Bygning 3: Udhus på 45 m²
- Bygning 4: Udhus på 48 m²
- Bygning 5: Læskur på 24 m²

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. 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.

Faxe Kommunes vurdering

Etablering af ridebane og belysning kræver landzonetilladelse jf. planloven § 35, stk. 1.

Ridebaner hører naturligt til i landzonen og har en relativ lille indvirkning på det landskabelige udtryk på grund af deres simpel konstruktion.

I denne konkret sag er ridebanen placeret ca. 50 meter fra den eksisterende bygningsmasse, i forlængelse af ejendommens haveareal. Faxe Kommunes vurderer derfor, at placeringen er hensigtsmæssig, da ridebanen er i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse. Derudover er ridebanen placeret lavt i terrænet.

Ridebanen er placeret ca. 60 meter syd for den nærmeste nabobeboelse. Det er Faxe Kommunes vurdering, at denne placering ikke medfører urimelige nabogenere på grund af afstanden til naboen. Desuden har Faxe Kommune har ikke tidligere modtaget klager over den eksisterende ridebane.

Området, hvor ridebanen er placeret, er i Faxe Kommune 2021 udpeget som et værdifuldt landbrugsområde. Derudover er den sydlige del af ridebanen beliggende inden for en økologiske forbindelse ved Vivede Mølleå.

Faxe Kommune vurderer, at disse udpegninger ikke tilsidesættes som følgende af lovgivelsen af ridebanen eller tilladelsen til etablering af belysningen.

Ved etablering af LED lys på ridebanen, har Faxe Kommune vurderet det nødvendigt at stille vilkår om anvendelse af og montering af LED lyset således at det dels ikke reflekteres ud i atmosfæren, er generende for trafikanterne på de nærliggende veje eller naboerne.

Faxe Kommune vurderer at etablering af ridebane belysningen ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da det vurderes at LED lyset ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på landskabet, idet det etableres på en ridebane der er opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der er stillet vilkår om anvendelsen.

På baggrund af ridebanes begrænsede omfang og lave placering i landskabet vurderer Faxe Kommune, at der ikke foreligger væsentlige landskabelige hensyn, der taler imod en lovgivelse af ridebanen og tilladelse til belysningen.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 167 "Skove ved Vemmetofte" er beliggende cirka 4,3 km sydøst for ejendommen. Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne billeart eremit, som findes i den gamle dyrehave ved Vemmetofte Kloster samt i en smal stribe af skovområdet Strandskoven langs kysten ud mod Fakse Bugt. Området er derfor også udpeget for selve skoven, som flere steder udgøres af gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og mange gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Ifølge arter.dk er der observeret bilag IV arten store andsalamander cirka 700 meter syd for ejendommen.

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.

Sagen har ikke været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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.

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

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

Nicoline Spur
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.