



Kopi – Original er sendt til ejere

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. september 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-114-25

Landzonetilladelse til ridebane og vurdering af, at indretning af stald til privat formål ikke forudsætter landzonetilladelse

Ejendommen: Matr.nr. 4a, Gammelby By, Karise
Beliggende: Gammelbyvej 6, 4653 Karise

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 27. marts 2025 modtaget din ansøgning om at ridebane med belysning og indretning af stald.

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 landzonetilladelse til ridebane med belysning og afgør, at indretning af privat stald i eksisterende staldbygning ikke forudsætter landzonetilladelse.

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 23. september 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21 oktober 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du 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 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 imod omkringliggende arealer og vinkles ned på ridebanen

- 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.

Om dræn:

- Der må være en maksimal afledning på 2 l/s fra reguleringsbrønden til dræn.

Redegørelse for sagen

Ridebane

Der er ansøgt om at anlægge en ridebane på 20 m x 60 m. Ridebanen placeres som vist på figur 2.

Placeringen af ridebanen er ændret fra en tidligere ansøgning, så den kommer så langt fra nabobeboelser som muligt.

Ridebanen etableres med et ebbe/flod-system, som regelmæssigt oversvømmer ridebanen for at minimere støvgener. Ridebanen opbygges af rene materialer og toplaget er af sand.

Der er ansøgt om at opsætte belysning på ridebanen, som opsættes i en højde af max 1,5 meter. Der er tale om et LED-bånd, som sættes op som vist under:



Figur 1 - Fremsendt illustration af lysets placering

LED-båndet sættes ind under profiltoppen som vist over og afskærmes derved mest muligt.

Indretning af stalde

Der er søgt om at indrette stalde i ejendommens bygning 2 og 3, samt saddeletrum, tørrerum, WC og vaskerum i enden af bygning 3 (jf. bilag 4).

Bygningerne er i dag registreret som "Stald til kvæg, får mv."

Ansøger har selv på nuværende tidspunkt 3 heste, men det er ansøgers ønske, at der på sigt skal være rideskole/hestepension på ejendommen.

Det vil kræve fornyet ansøgning om landzonetilladelse - samt ansøgning om dispensation fra afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen -

inden der kan etableres erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen. Der er ikke taget stilling til, om der vil kunne opnås tilladelse til rideskole/hestepension eller anden form for erhvervsmæssigt dyrehold.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 11100 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 152 m²
- Bygning 2: Stald til kvæg, får mv. på 229 m²
- Bygning 3: Stald til kvæg, får mv. på 132 m²
- Bygning 4: Lade til foder, afgrøder mv. på 241 m²
- Bygning 5: Maskinhus, garage mv. på 70 m²
- Bygning 8: Maskinhus, garage mv. på 57 m²
- Bygning 9: Maskinhus, garage mv. på 322 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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Kulturmiljø. Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø, skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer skal inddrages som aktiver i planlægningen, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleværdi.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

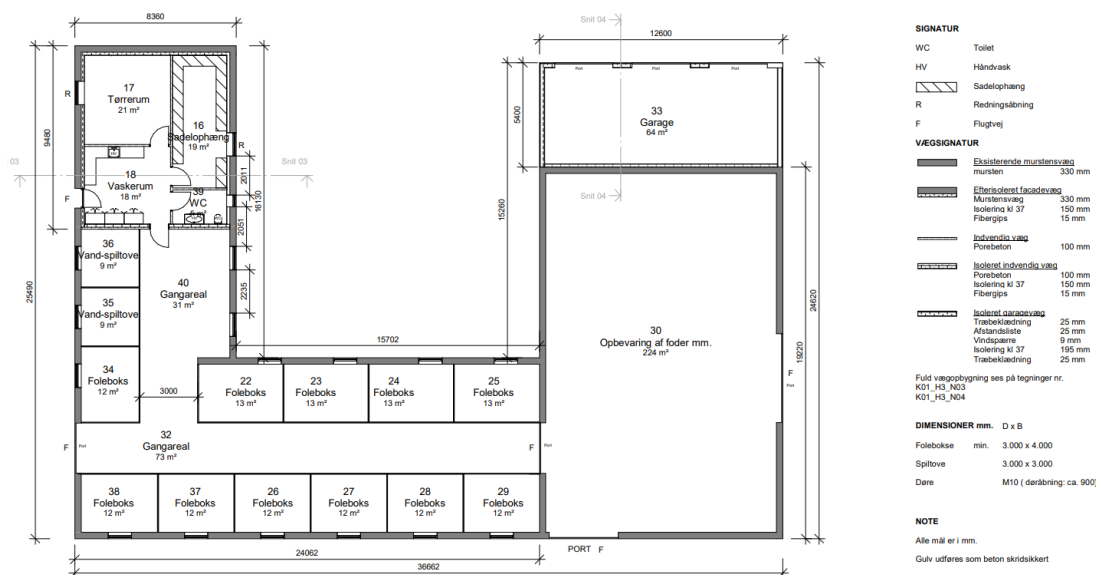
- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M3 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M3 skal vedligeholdes. Delområdet er åbent og de store marker knytter sig til Alslevgård og sikrer ind- og udsyn fra Alslev Kirke. Delområdet fremstår roligt, men uden de mange skovområder og bebyggelse, der ellers karakteriserer store dele af det resterende karakterområde. Mødet mellem by og det åbne land ved Karise og Alslev er skarpt markeret. Det skal sikres, at dette møde også fremadrettet er skarpt markeret ved bl.a. at undgå spredt bebyggelse i udkanterne.

Bilag:



Figur 2 - Omtrentlig placering af ridebanen med luftfoto



Figur 3 - Plantegning af indretning i bygning 2 og 3

Faxe Kommunes vurdering

Ridebanen

Anlæg af ridebane forudsætter landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1, da det er en ændret arealanvendelse.

Ridebaner hører som udgangspunkt til på landet og det er Faxe Kommunes vurdering, at der ikke er landskabelige hensyn der taler afgørende imod en tilladelse til ridebanen med den ansøgte placering og opbygning.

Ridebanen er placeret lidt syd for bebyggelsen på ejendommen, da ansøger har redegjort for, at der løber jordvarmeslanger i den sydlige ende af ejendommens bygning 4.

Det vurderes ikke, at en ridebane med et hegn i ca. 1,5 meters højde vil virke skæmmende i landskabet.

Området vil fortsat fremstå som et område med større markflader og ridebanen vil ikke sløre indsynet til Alslev Kirke, som der skal tages særligt hensyn til i kulturmiljøet.

Faxe Kommune vurderer, at der kan etableres belysning som ansøgt, da vilkårene i denne tilladelse sikrer, at der ikke er risiko for urimelige nabogener som følge af belysningen.

Det vurderes ikke at risikere at have negativ indflydelse på det beskyttede sten og jorddige i den sydlige ende af ejendommen, at der etableres ridebane som ansøgt.

Indretning af stald

Faxe Kommune vurderer ikke, at indretning af stalden i bygningen der er registreret som "Stald til kvæg, får mv.", forudsætter landzonetilladelse, da det er en lovlig eksisterende anvendelse af bygningerne.

Dette vurderes, da der er tale om et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, da der opstaldes under 4 heste.

Dog vurderes det, at det kan forudsætte landzonetilladelse at etablere erhvervsmæssigt dyrehold som hestepension/rideskole, da den udendørs arealanvendelse forbundet med indretning af disse erhverv vil være ændret og mere intensiv.

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 været sendt i naboorientring i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

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 findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. 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.

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:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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.