



Kopi – original er sendt til ejere

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 26. januar 2026

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29571-23

Lovliggørende landzonetilladelse til ridebane med belysning

Ejendommen: Matr.nr. 3d, Gammelby By, Karise
Beliggende: Gammelbyvej 2, 4653 Karise

Faxe Kommune har den 3. juli 2023 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af ridebane med belysning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til lovliggørelse af 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 26. januar 2026 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. februar 2026. 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

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

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

- 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.

Dertil stilles der vilkår om;

- Der skal etableres afskærmende beplantning som angivet i ansøgningsmateriale (jf. figur 1), senest 15. april 2026.
- LED-strip skal vinkles ned imod banen som angivet i ansøgningsmateriale (jf. figur 2).
- Ridebanen må kun benyttes i privat regi. Det vil forudsætte fornyet ansøgning hvis ridebanen ønskes anvendt i erhvervsmæssigt regi.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune modtog d. 3. juli 2023 en ansøgning om lovliggørelse af ridebane samt at opsætte ridebanebelysning i form af et LED-bånd på ovenstående ejendom.

Ridebanen er første gang etableret uden forudgående tilladelse i 1998.

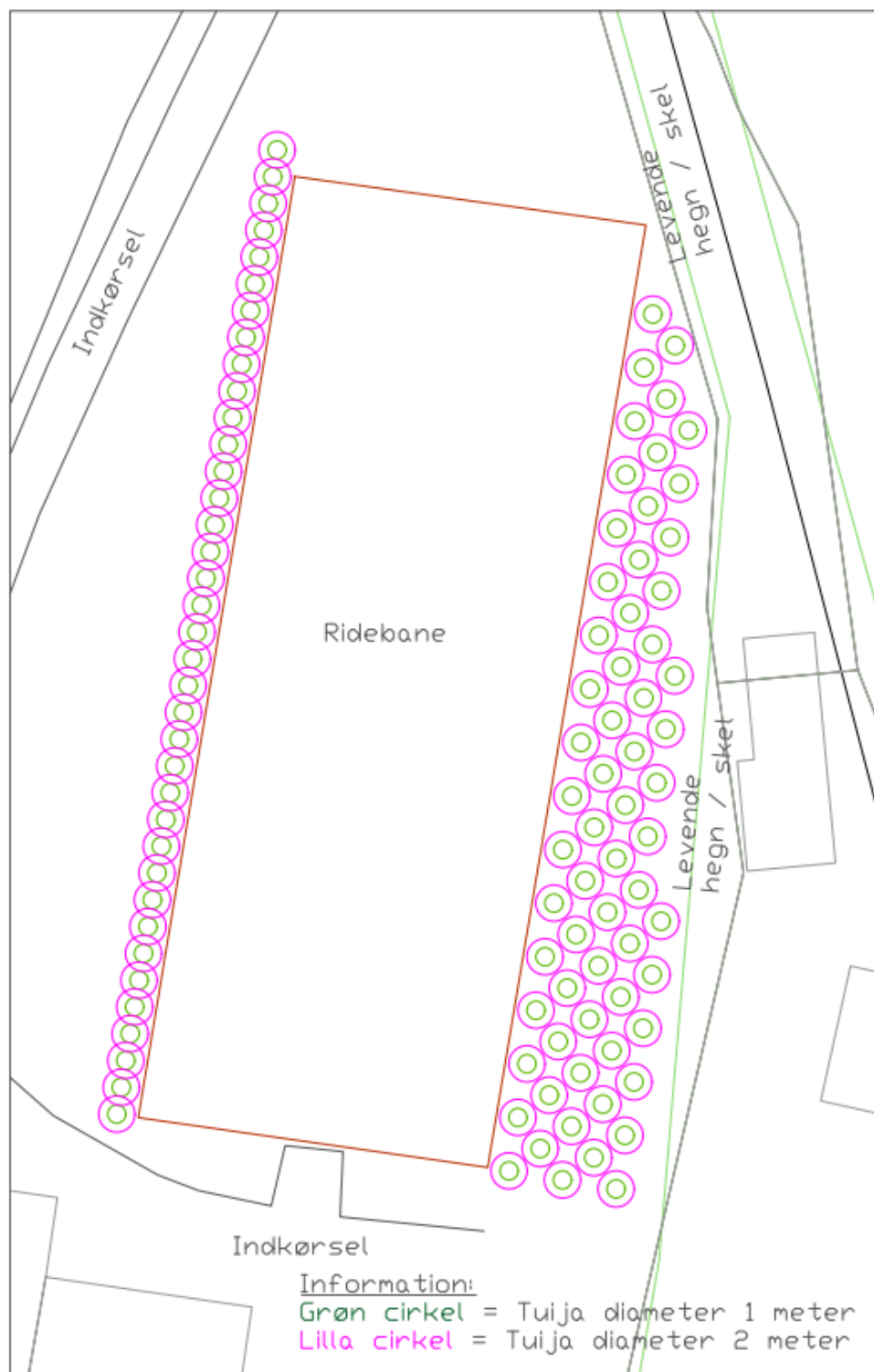
Ud fra luftfotos ser det ud til, at ridebanen ikke blev anvendt regelmæssigt som ridebane imellem 2008 og 2021. Banen blev i dette tidsrum dækket af græs og der ses ikke ridespor i denne årrække.

Ridebanen er sidenhen blevet renoveret omkring 2022-2023, hvor der blev etableret nyt bærelag samt dræn.

Banen er opbygget med et bærelag af 30 cm stabilgrus og ansøger ønsker at udlægge norsk granit stenmel i 6-8 cm tykkelse som top-lag.

Ridebanen er placeret ca. 7 meter fra naboejendommens matrikel hvor den ligger tættest og ca. 17 meter fra naboejendommens beboelsesbygning.

For at minimere eventuelle støv- og lysgener til de omkringliggende naboer, er der fremsendt en beplantningsplan og redegørelse for, hvordan eventuelle gener minimeres bedst muligt;



Figur 1 - Fremsendt beplantningsplan

Projektbeskrivelse:

”Mod vest:

- *Thuja hæk beplantet med 1 meters afstand langs hele ridebanens længde, start planter ca 90-100 cm højde.*

Mod øst:

- *Thuja læhegn bestående af forskudt plantet start planter, ca 90-100cm højde, beplantet på hele græsarealet mod øst. Afstand vil være ca 1,7 m i rækkerne, ca 1m mellem forskudte planter.*

Mod syd:

- *Cypres Enebær hæk plantet med ca 1m afstand. Omkring hele ridebanen vil der derefter være beplantet, da der allerede er fuldt udvokset Thuja hæk mod nord. Der vil også yderligere være afskærmning mod øst for at forhindre evt støv- og lysgener fra banen.*

Antallet af nyplanter forventes at være ca 130-150 stk Thuja og 13-15 stk Cypres enebær.

Ridebanens opbygning:

Vi ønsker at gå med følgende:

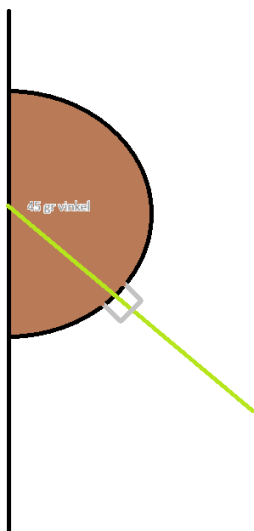
- *4 drænledninger med afløb, lagt i drænsand. (Allerede opført)*
- *30 cm stabilgrus. (Allerede opført)*
- *Mellem- og Toplag af norsk granit stenmel, ca 6-8 cm tykkelse.*
- *Banen er afgrænset af genbrugte telefonspæle hele vejen rundt, til forhindring af materiale spild/udledning.*
- *Der er også opført vand og strøm tilslutning, således af banen kan afvandes automatisk inden brug for at optimere banens beskaffenhed og minimere støvgener.*

Belysning:

- *Vi ønsker at opsætte LED bånd belysning langs hele banen. Opsætning på halvcirkulære tværliggere i 45 graders nedadgående vinkel. (se skitse)*

Vi mener dette opfylder Faxe kommunes krav til belysning som følger:

- *Ingen belysning efter 22.00 og tænd/sluk funktion med udendørs lysbryder.*
- *Max højde på 1,5m, tværliggerne sidder lavere end dette.*
- *Afskærmning: Dette opnås både ved at vinkle lyset i 45 grader nedad og ved at opføre Thuja hæk og læhegn på alle sider af banen.”*



Figur 2 - Fremsendt skitse af placering af lyskilde



Figur 3 - Luftfoto fra 2025. Ridebanen ses midt i billedet

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,1 ha.

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
- Område af kulturhistorisk bevaringsværdi. Ejendommen ligger i kirkeomgivelserne omkring Karise, Alslev, Smerup og St. Spjellerup Kirker. Her skal der tages højde for indblikket til kirkerne ved ny bebyggelse.

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.

Faxe Kommunes vurdering

En ændret arealanvendelse kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Der blev første gang etableret ridebane på ejendommen i 1998, men da den stod ubrugt i en længere årrække (kontinuitetsbrud), kræver det fornyet landzonetilladelse at tage arealet i brug som ridebane på ny.

Ridebaner hører naturligt til i landzonen og der gives som udgangspunkt tilladelse, såfremt de etableres i tilknytning til ejendommens bygninger, ikke udgør væsentlige nabogener og ikke ellers skæmmes landskabet.

Faxe Kommune vurderer, at ridebanen – samt belysning – kan lovliggøres, med de vilkår der fremgår af tilladelsen.

Faxe Kommune har lagt vægt på, at der etableres et beplantningsbælte omkring banen som vist på figur 1, samt, at lyskilden vinkles ned imod banen som vist på figur 2.

Dertil er der stillet vilkår om banen og belysningens brug, herunder at Faxe Kommune kun har forholdt sig til privat brug af banen.

Derved sikres det, at eventuelle støv- og lysgener minimeres.

Ridebanen ligger i et område af kulturhistorisk bevaringsværdi, hvor særligt indblik til områdets kirker skal søges bevaret.

Faxe Kommune vurderer ikke, at ridebanen vil skæmme indblikket til områdets kirker, grundet ridebanens beskedne landskabelige påvirkning og en stor afstand til områdets kirker.

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.

Naboorientering

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

I forbindelse med naboorienteringen, er der blevet spurgt ind til, om ridebanen også kan anvendes til erhvervsmæssige formål, eller kun til private formål.

Svar:

Ansøger har oplyst, at ridebanen kun benyttes af ejendommens beboere og de – op til fire – heste der er på ejendommen.

Der er registreret fire heste på ejendommen og der drives ikke hestepension.

Såfremt der ønskes flere heste opstaldet på ejendommen/at drive hestepension, vil det kræve både landzonetilladelse og dispensation fra afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Der vil blive foretaget fornyet naboorientering, hvis det bliver aktuelt.

Det er Faxe Kommunes umiddelbare vurdering, at det kan blive nødvendigt at ridebanen flyttes længere fra nabobeboelser, såfremt den søges anvendt til erhvervsmæssigt formål, for eksempel i forbindelse med driften af hestepension. Det vil dog komme an på en konkret vurdering ud fra et specificeret projekt og de pågældende erhvervsaktiviteter.

Forhold du skal være opmærksom på

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:

- Nabo på Gammelbyvej 4, 4653 Karise
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Miljø & Naturforeningen Orup, Roholte og Vindbyholt

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.