



Navn på ansøger
Høstenvej 9, Høsten
4690 Haslev

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 37 44
Mail: mobon@faxekommune.dk

Dato 02-03-2022
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6222-21

Landzonetilladelse til anlæg af ridebane med belysning og sø

Ejendommen: Matr.nr. 2C, Høsten By, Sønder Dalby

Beliggende: Høstenvej 9, 4690, Haslev

Du har den 9. oktober 2022 søgt om landzonetilladelse til opførelse af ridebane og sø.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opføre ridebane og sø til at aftage drænvandet fra ridebanen, som vist i princip på kort 1.

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 2. marts 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. marts 2022. 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:

For ridebanen:

- 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



For søen:

- Søen udformes så den tilpasses terrænet, med jævnt skrånende bredder (ikke stejlere end 1:5 dvs. et fald på 20 cm pr. meter). Dette gælder både over og under søens vandlinje.
- Søen skal anlægges med lavvandede områder langs bredden, der som minimum skal omfatte søens nord og øst sider.
- Søen må ikke graves dybere end 2 m.
- Søen må ikke have forbindelse til dræn og vandløb. (I denne sag med undtagelse af drænet fra ridebanen til søen).
- Ved placering af overskudsjord må der maksimalt terrænaendres med 50 cm. Jorden skal fordeles jævnt i terrænet, så det beholder sin naturlige udformning.
- Faxe Kommune orienteres, når projektet er udført.

Anvendelse

- Der må ikke fodres i søen eller nærmere end 30 meter fra søen, og den naturlige bevoksning mellem søbredden og fodringsstedet skal bevares urørt.
- Der må ikke udsættes andefugle, krebs, fisk eller andre dyrearter i søen
- Der må ikke opstilles redhuse, foderflåder, hegn, badebroer eller lignende (dog undtaget kreaturhegn) i søen.
- Søen må ikke anvendes til put-and-take fiskeri.
- Søen skal efter etableringen henligge i naturtilstand.
- Der må ikke ske indvinding af overfladevand fra søen.

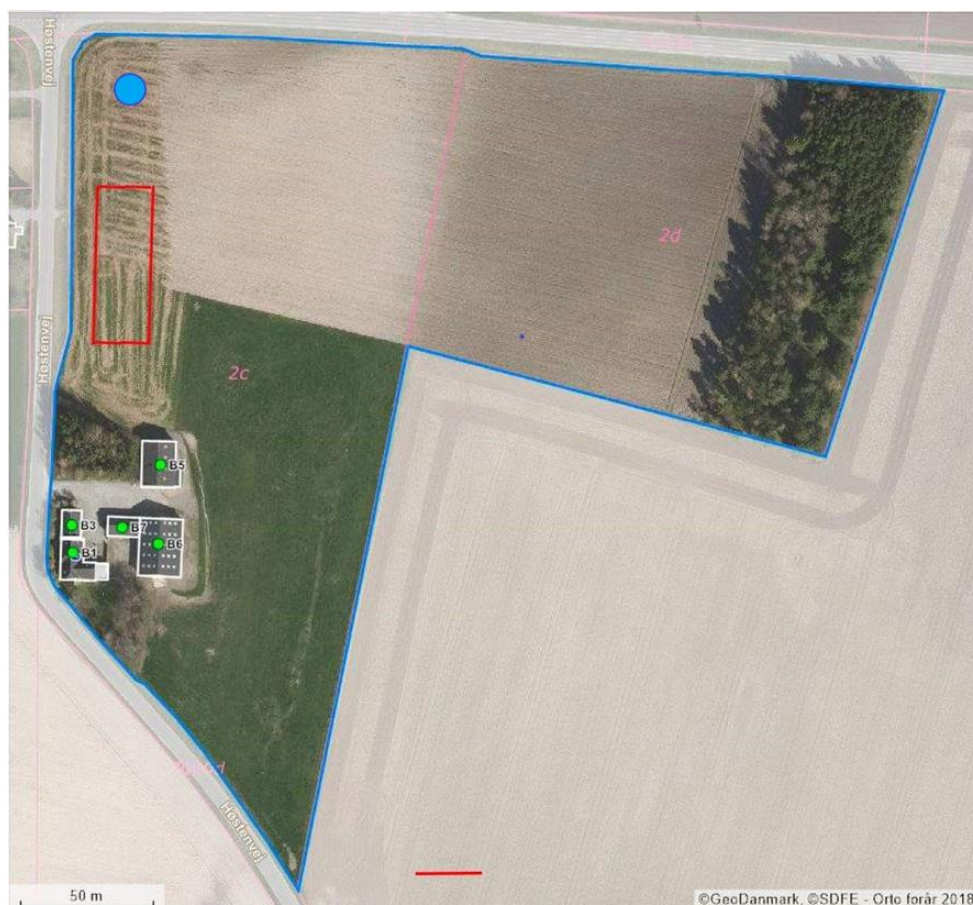
Beplantning

- Såfremt der plantes træer langs søen, skal disse på syd-, øst- og vestsiden plantes i en afstand fra søbredden, der mindst svarer til træernes forventede sluthøjde.
- Der må ikke udsættes planter i søen.



Redegørelse for sagen

Du har den 9. oktober 2021 ansøgt om at anlægge en ridebane på 20mx60m (1200m²) med belysning, samt en sø til at føre drænvandet fra ridebanen til. Ridebanen vil i starten være for 3 heste, som senere vil blive til 6, og ønskes belagt med grus. Hestene holdes i bygning 6, jf. kort 1. Søen vil være 95 m². Ridebanen og søen ønskes placeret i princip som på kort 1. Ansøger fortæller at der ikke ønskes at terrænregulere ifm. med anlægget. Der er i dialogen med ansøger blevet gjort opmærksom på de retningslinjer som Faxe Kommune opererer ud fra når der søges om tilladelse til henholdsvis ridebane og sø, og du har tilkendegivet at disse kan overholdes.



Kort 1 - Cirka placering af ridebane og sø. Ridebane vist med rød rektangel og sø vist med blå cirkel

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 5,4 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamiliehus på 136 m², med et samlet boligareal på 211 m².
- Bygning 3 – Udhus på 54 m².
- Bygning 5 – Udhus på 194 m².
- Bygning 6 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 320 m².
- Bygning 7 – Garage på 72 m².



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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde.
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.
- I området findes der to Jupiter vandboringer (jf. kort 2).

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 3 – Turebyholm herregårdslandskab – Delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet i delområdet M2 skal vedligeholdes. Herregårdspræget er tydeligt i dette delområde, hvor skovbryn, enkeltstående træer og store markflader er udtalt. Oplevelsen er påvirket af motorvejen og landevejen, der skærer gennem området.



Kort 2 - Aktive Jupiter vandboringer markeret med blå prikker

Faxe Kommunes vurdering

En ridebane er en ændret arealanvendelse som kræver landzonetilladelse. I sagsbehandlingen overvejes det, om banen vil give anledning til støvgener for naboer, om belægningen vil være miljøskadelig og om der skal terrænreguleres. Samtidig stilles en række standardvilkår, hvis der ansøges om belysning på banen. Du har tilkendegivet at du er indforstået med disse standardvilkår.

Du vil belægge ridebanen med vasket grus, som ikke vurderes at være skadeligt for miljøet.



Dertil skal der ikke terrænreguleres ifm. med projektet, og det vurderes, at afstanden til naboskel (ca. 25-30 meter) er tilstrækkelig i forhold til eventuelle støvgener.

Etablering af nye søer og udvidelse af eksisterende søer er en ændret anvendelse af det eksisterende areal. Derfor kræver det landzonetilladelse. Som udgangspunkt gives der landzonetilladelse til etablering af nye søer, hvis de passer ind i landskabet.

I området vurderes der ikke at være noget nævneværdigt landskab som kunne blive forstyrret af anlæg af ca. 95 m² sø. Søen ønskes placeret tæt på krydset mellem Køgevej og Høstenvej, i et område der i høj grad er præget af de gennemløbende veje.

At grunden er placeret i et område som er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde, vurderes ikke at have indflydelse på, om der kan gives landzonetilladelse til ridebane og sø. At et område er særligt værdifuldt landbrugsområde ændrer ikke på hvad det ellers må anvendes til.

At området er et potentielt skov-naturområde vurderes heller ikke at have indflydelse på, om der kan gives landzonetilladelse, da potentielle naturområder heller ikke er definerende for områdets anvendelse.

At der er vandboringer i nærområdet er ikke vurderet til, at komme i vejen for etableringen af søen. Dette begrundes med, at der er stillet som vilkår, at søen ikke må være mere end 2 meter dyb. Derved vurderes der ikke at være risiko for at den trækker det terrænnære grundvand ind i søen.

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 naboorientering 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.



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

Vær også opmærksom på, at du ikke må ændre vandets naturlige afstrømning fra andre ejendomme.

Du skal ligeledes være opmærksom på, at søer over 100 m² bliver beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at når søen først er anlagt, må du ikke bygge broer og terrasser eller opsætte springvand eller lignende anlæg i søen.

Kort tid efter etablering af søen vil der etablere sig et naturligt dyre- og planteliv i søen. Herefter vil søen være beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at du ikke må ændre i søens tilstand uden først at få tilladelse af kommunen. "Ændring af tilstanden" omfatter blandt andet: oprensning af søen, udvidelse af søen, byggeri af badebro, udsætning af dyr og meget andet.

Med venlig hilsen

Morten Bonde

Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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.

