



Kopi – originalen er sendt til ansøger

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 7. november 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29933-22

Landzonetilladelse til ridebane og sandfold

Ejendommen: Matr.nr. 23c Kongsted, Hyllede By
Beliggende: Hulhøjvej 4, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 11. oktober 2022 modtaget din ansøgning om at ridebane og sandfold.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at ridebane og sandfold 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 7. november 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. december 2022. 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 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.

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 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, og at der eventuelt fortsat skal opnås tilladelser ved Faxe Kommunes natur- og miljøafdeling til dræn eller faskiner, skulle det blive relevant.

Redegørelse for sagen

Ridebanen er ansøgt med målene 40x60 meter og belægges med ridebanesand. Rundt om ridebanen ønskes der et træplankehegn i op til 120 cm højde, med nedadpegende lyst i ca. 70 cm højde. Ridebanen er udelukkende til privat brug for ejendommens – indtil videre – fire heste. Såfremt hesteholdet udvides til mere end fire heste vil dette skulle meldes til Faxe Kommune for at der kan blive lavet en miljøvurdering af hesteholdet. Ridebanen bliver afskærmet med et beplantningsbælte ud mod vejen.

Sandfoldene ønskes etableret for at sikre hestenes helbred, da de ikke kan tåle at gå på græs året rundt. Sandfoldene etableres ved at grave øverste muldlag af, for at erstatte det med vasket grus. Der etableres hegn af træstolper og bjælker omkring sandfolden.



Kort 1 - Omtrentlig placering af ridebane



Kort 2 - Omtrentlig placering af sandfolde

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 6,8 ha jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 130 m², med et samlet boligareal på 203 m².
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 94 m². (nedlagt staldbygning til kvæghold)
- Bygning 3: Bygning til træning og opstaldning af heste på 363 m².
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 71 m².
- Bygning 5: Bygning til træning og opstaldning af heste på 548 m².
- Bygning 6: Rytterstue på 74 m².
- Bygning 7: Carport på 25 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.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M2 - I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Det kuperede terræn gør, at der fra flere steder kan opnås gode udsigter, særligt mod øst, hvor terrænet er faldende. Samtidig rummer området mange små søer i de generelt landbrugsmæssigt anvendte områder. Fortsat landbrugsmæssig anvendelse af jorden er således væsentlig for fortsat at kunne opleve det varierede terræn og udsigtsmulighederne.

Faxe Kommunes vurdering

Ridebaner og sandfolde kræver landzonetilladelse, da de udgør en ændret anvendelse af et ubebygget areal (jf. planlovens § 35).

Ved vurdering af, om der kan gives tilladelse til ridebaner og sandfolde vurderes projektet ud fra: Den landskabelige påvirkning, den miljømæssige påvirkning, potentielle nabogener samt hvor og hvordan overskudjorden placeres.

Faxe Kommune vurderer, at banen og sandfolden der placeres i tilknytning til ejendommens bygninger kan indpasses i landskabet uden at forstyrre udsyn til kysten eller andre udsynslinjer. Banen opbygges af materialer, som umiddelbart ikke har en negativ miljømæssig påvirkning og ca. 50 meter fra skel mod naboen vest for. Både ridebane og sandfold placeres bag ejendommens markante bygningsmasse i forhold til naboen mod vest, hvorved det vurderes at der ikke er sandsynlighed for betydelige nabogener.

Der bliver ikke terrænreguleret væsentlig i forbindelse med anlægget af ridebanen og sandfolden, så den kommer til at fremstå som indpasset i landskabet.

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

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

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

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 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.