



*Kopi af afgørelse sendt til ejer*

Postadresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon 56203000

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 6. oktober 2022

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-29912-22

## Landzonetilladelse til ridebane og læskur

**Ejendommen:** Matr.nr. 19A Bråby By, Bråby  
**Beliggende:** Bråby Bygade 7, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 24. maj 2022 modtaget din ansøgning om ridebane og læskur.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at ridebane og læskur 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 6. oktober 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 3. november 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 udspreddning 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.

#### Læskur

- Læskuret skal fjernes fra ejendommen eller flyttes op i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger senest et år efter, at dyreholdet på ejendommen er ophørt.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:*

- Byggetilladelse til læskuret. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.

#### **Redegørelse for sagen**

Der er på ejendommen etableret en ridebane uden myndighedsgodkendelse, som Faxe Kommune har vurderet ikke kan lovliggøres.

Der er derfor i stedet ansøgt om at rykke ridebanen længere ud på marken, og derudover benytte den eksisterende ridebane som fundament til en ny maskinhal. Maskinhallen ønskes derfor opført omtrent samme sted som eksisterende ridebane.

Faxe Kommune har været i dialog med ejer om den nye placering af ridebane og læskur, og om hvorvidt maskinhallen også kunne rykkes længere ud på marken af hensyn til naboer. Ansøger har vurderet at maskinhallen ligger mest hensigtsmæssigt der, hvor der er ansøgt om at opføre den.

Faxe Kommune har vurderet, at den ansøgte maskinhal er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri. Det ansøgte forudsætter således ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Denne landzonetilladelse omhandler derfor kun ansøgning om ny ridebane og læskur.

#### **Ridebanen**

Der er d. 24. maj 2022 søgt om at placere en ridebane som vist på kort 1. Ridebanen vil være 20 m x 40 m og etableres med en færdig højde på maksimalt 30cm over oprindeligt terræn. Banen vil få et fald på ca. 50 promille mod øst, hvor terrænet falder naturligt i dag.

Den vil blive placeret med ca. 16 meter mod naboskellet vest for ridebanen, ca. 20 meter mod naboskellet mod nord og ca. 5 meter til skellet mod marken mod øst (jf. kort 1).

Ansøger har fremsendt redegørelse for opbygning af ridebanen, der ikke indeholder miljøskadelige stoffer.

Ridebanen omkranses af hegn af træstolper og brædder med en højde på 130 cm. På hver anden stolpe, som svarer til 8 meters mellemrum, placeres en lille LED lampe, hvis lyskegler peger nedadrettet ind imod banen. Rundt

om banen ønskes der etableret beplantning for at skærme for støj og støvgener.

Hvis ridebanen på sigt ønskes anvendt til erhvervmæssig brug, kræver dette forudgående landzonetilladelse.



Kort 1 - Grøn rektangel repræsenteret omtrentlig placering af ansøgte ridebane. Lille grøn rektangel øst for den, er omtrentlig placering af læskur.

### Læskuret

Der er i forbindelse med ansøgning om ridebane også ansøgt om tilladelse til læskur til ejendommens heste.

Læskuret ønskes placeret i forlængelse af ridebanen på den østlige side (jf. kort 1). Læskuret er ca. 5 meter bredt og ca. 10 meter langt, med 3,1 meter til kip.

### Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 18,3 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.
- En del af den afgrænsede landsby Bråby Kirkeby. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling. For denne landsby gælder særligt at området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for bl.a. arkitektur.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Inden for kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere end 8,5m.

En del af ejendommen er inden for Lokalplan 700-72 – For Bråby Kirkeby. Lokalplanen har til formål;

- at bevare den eksisterende byggeskik i landsbyen.
- at angive retningslinier for byggeri i kirkebyen under hensyn til det unikke kulturmiljø.
- at eksisterende karakteristisk bebyggelse i byen bevares.
- at etablerer flere parkeringsmuligheder til kirken.

Ridebanen og læskuret ligger ikke inden for Lokalplan 700-72.

## **Faxe Kommunes vurdering**

### **Ridebanen**

Ejendommen ligger i landzone og efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunen, med mindre aktiviteten er direkte undtaget i §§ 36-37.

Den ansøgte ridebane kræver landzonetilladelse fordi det anses som ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

Faxe Kommune vurderer at der hverken er planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn der taler imod en ridebane på den ansøgte placering. Både ridebane og læskur placeres uden for det område der er planlagt ved Lokalplan 700-72. Faxe Kommune har lagt vægt på, at ridebaner er naturligt hjemmehørende i landzone.

Dertil er der lagt vægt på, at der ikke foretages større terrænregulering for at opnå et egnet og plant niveau samt at ridebanen opføres i en afstand af ca. 16 m til nabobeboelse. Det er derfor Faxe Kommunes vurdering, at der med den ansøgte placering ikke er risiko nabogener som for eksempel støvgener.

Ridebanen vurderes også at være placeret så tæt på ejendommens bygninger som muligt, hvor der samtidig kan holdes en acceptabel afstand til naboer.

### **Læskuret**

Faxe Kommune vurderer, at der ikke er væsentlige landskabelige hensyn, som taler imod en tilladelse.

Kommunen lægger vægt på, at der er en dyrevelfærdsmæssig begrundelse for læskuret, idet der går hestehold på ejendommen, og at heste hører naturligt til i landzone.

Faxe Kommune lægger yderligere vægt på, at læskuret placeres i tilknytning til græsarealerne og henset til matriklens udformning er placeret så tæt på eksisterende bebyggelse som muligt. Da læskuret ikke ligger i tilknytning til eksisterende bygninger, er det derfor et vilkår for tilladelsen, at læskuret fjernes når der ikke længere er dyr på ejendommen.

Faxe Kommune lægger også vægt på, at det ansøgte læskur er ca. 50 m<sup>2</sup>, og dermed har en begrænset størrelse.

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.

### **Forhold du skal være opmærksom på**

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

### **Kommentarer i forbindelse med naboorientering**

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet. Kommentarerne er indkommet samlet fra seks naboer.

Der kommenteres overordnet på følgende forhold:

- At den eksisterende banes opbygning består af byggeaffald
  - Svar: Dette forhold er sendt videre til Faxe Kommunes miljøafdeling til videre vurdering, men indgår ikke sagsbehandlingen af denne landzonetilladelse.
- At den ridebane bruges mere end 4-5 timer om ugen og at der er lys på ridebanen.
  - Svar: Med den nye placering, er det Faxe Kommunes vurdering, at ridebanen ikke vil være til gene for naboer. Derfor vil der ikke blive stillet vilkår om begrænset brug af ridebanen udover, at banen ikke må bruges efter kl. 22. Lyskilderne placeres lavt og vil derfor ikke være til større gene end andre lyskilder i et bebygget miljø.
- At ridebanen ikke må bruges til erhvervmæssig benyttelse i form af rideskole.
  - En ændret anvendelse af ridebanen til erhvervmæssig brug, vil kræve en landzonetilladelse.
- At højden på den nuværende ridebane er over 25 cm.
  - Svar: Faxe Kommune har sat en højde på den maksimale jordbearbejdning til 30 cm, som ansøger skal overholde.
- Forhold i relation til maskinhal.
  - Svar: Maskinhallen er ikke en del af denne landzonetilladelse.

Med venlig hilsen

Morten Bonde  
Landzonemedarbejder

### **En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- Beboer af Bråby Bygade 9
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

## **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse eller relaterede vurderinger, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1. 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](http://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.