



Hjortemarksgård ApS
Skovhastрупvej 1
4330 Hvalsø

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære

Vi har nu behandlet din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en hestepension med ridebane og parkeringsplads, og til anvendelse af oprindeligt maskinhus til ridehus, anvendelse af 2 tidligere landbrugsbygninger til hestestald, sadelrum, foderrum mv. samt til placering af en gødningscontainer på ejendommen beliggende Skovhastрупvej 1, 4330 Hvalsø, matr.nr. 5a Skov Hastруп By, Særløse

Vi har besluttet, at give dig tilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- At hegnet omkring ridebanen skal fremstå let og transparent, malet i naturfarverne mørk grøn, mørk brun eller sort, eller fremstå i ubehandlet træ.
- At hegnet omkring rotunden maksimalt må være 1,2 meter højt målt fra terrænet.
- At der ikke etableres belysning på ridebanen.

Vi tinglyser vilkårene/vilkåret på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 kr., som du som ejer af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.

Frist til fjernelse af læskure og lysmaster

Eksisterende læskure på ejendommen og lysmaster omkring ridebanen er ikke lovligt opsat, og du har oplyst at du ikke ønsker at ansøge om tilladelse til at de bibeholdes.

Der stilles derfor vilkår om at eksisterende læskure samt eksisterende lysmaster omkring ridebanen **fjernes inden den 1. marts 2025**. Du skal senest den 1. marts 2025 fremsende dokumentation for at læskur og master er fjernet.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 25.11.2024.

Du skal være opmærksom på, at der er en 4 ugers klagefrist på afgørelsen. Det betyder, at du ikke må benytte dig af tilladelsen før klagefristen er udløbet.





Hvis der klages over afgørelsen, skal klagen behandles i Planklagenævnet. Vi vil kontakte dig, hvis vi modtager klager over afgørelsen. Vi har vedlagt en klagevejledning længere nede i brevet.

Efter klagefristen skal ridehus og gødningscontainer samt saddele og toilet i stalden samt værksted og garage behandles efter byggelovens regler og først når du har opnået byggetilladelse er ovennævnte lovliggjort.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og du skal søge på ny.

Begrundelse for tilladelsen

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser samt retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

Ejendommen ligger i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Den del af ejendommen hvor ridebanen er beliggende, er desuden omfattet af fredningen vedr. Hvalsø og Kisserup. Fredningsnævnet for Østsjælland har den 22. november 2024 meddelt lovliggørende dispensation til ridebanen med en række vilkår til hegning og belysning.

Der lægges med denne lovliggørelse vægt på at gården ikke har ændret udtryk og at de oprindelige stalde fortsat anvendes til staldformål.

Det vurderes, at parkering og ridebane er placeret hensynsfuldt, både i forhold til landskabet omkring landsbyen og til den bevaringsværdige landsby, idet disse er lagt tæt op ad bebyggelsen og derved opleves om en integreret del af landsbyen.

Du har oplyst, at der har været hestepension på ejendommen siden starten af 1970'erne. I en periode i 90'erne og 00'erne har der ligeledes været rideskole.

Idet der ikke er modtaget klager over selve hestepensionen, incl. den etablerede ridebane eller anvendelse af maskinhus til ridehus og idet vi vurderer at det er type aktivitet som vil kunne forventes at være placeret i landzone, meddele tilladelse til hestepensionen mm. Der lægges i forbindelse med lovliggørelse af ridehuset desuden vægt på at maskinhuset i en lang årrække har været anvendt som ridehus og at der således ikke har været et behov for at anvende bygningen som maskinhus. Samtidig lægges vægt på at ridehuset, ud over til pensionærernes heste, også anvendes af de lokale borgere i Skovhustrup og omegn.

Vi har tidligere i dialogen drøftet at to eksisterende læskure, der i dag ikke er placeret i tilknytning til den oprindelige bebyggelse på ejendommen, ikke vil kunne tilladelse medmindre de blev flyttet op omkring bebyggelsen. Idet du ikke anvender læskurene, har du meddelt at disse bliver fjernet fra ejendommen. Vi sætter derfor en frist til at læskurene bliver fjernet.





Du har oplyst at der er placeret 6 lysmaster omkring ridebanen og at disse ikke anvendes. Idet du har oplyst, at du ikke ønsker at ansøge om tilladelse til at have belysning på ridebanen, og idet Fredningsnævnet for Østsjælland har stillet vilkår til at der ikke kan opsættes belysning omkring ridebanen, sætter vi med denne afgørelse en frist til at lysmasterne bliver fjernet.

Ejendommen ligger i den bevaringsværdige landsby Skov-Hastrup og er omfattet af lokalplan nr. 65 af den 29. oktober 2002 for Skov-Hastrup Landsby. Formålet med lokalplanen er at sikre at områdets anvendelse er i overensstemmelse med ønsket om at bevare dets nuværende præg af landsby med tilstødende marker og udsigtsmuligheder, samt at bebyggelsens beliggenhed, udseende mm. udformes ud for ønsket om at bevare landsbyens særlige karakter.

I henhold til anvendelsesbestemmelse i § 3, kan området anvendes til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål, herunder jordbrugsformål. Anvendelse til erhvervsformål må kun ske under forudsætning af, at der er helårsbeboelse på ejendommen. Idet der fortsat er en bolig på ejendommen, kræves ikke dispensation fra lokalplanens § 3.

Idet ridebanen var etableret og bygningerne allerede var taget i anvendelse da lokalplanen blev vedtaget, vurderes det at lokalplanens bestemmelser om ombygning jf. § 6 og ubebyggede arealer jf. § 9, ikke er relevante.

Projektet ligger ikke i et Natura 2000-område og heller ikke i nærheden af et Natura 2000-område. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil kunne påvirke nogen Natura 2000-områder negativt.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermusarter findes udbredt forskellige steder i kommunen. Da der ikke ændres på hydrologien eller fældes træer i forbindelse med projektet er det Lejre kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke levesteder for disse eller øvrige bilag IV-arter negativt.

Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering ud den 1. september 2024. Ved fristens udløb var der indkommet en bemærkning fra en naboejendom som beskriver en uhensigtsmæssig anvendelse af den lille offentlige sti beliggende mellem Skovvastrupvej 2 og Skovhastrupvej 6. naboen skriver:

”Når rytterne skal op i skoven tager de ofte den lille genvej, til trods for de sagtens kan følge den almindelige vej. Når de ridder der, lyder og føles det som om de ridder tværs gennem vores grund. De ridder bag ved hinanden og når de taler sammen, foregår det ofte med råb. Det lyder pga. de er så højt oppe i luften som om de står midt i vores have og råber. Det er helt ok, så længe det kun er et par heste om dagen. Men i den periode kom der op mod 30-40 heste forbi om dagen, da de først kom den ene vej og derefter skulle hjem den anden vej. Ydermere når de sidder på hestene er de ca. 3 m over os i niveau og kan kigge direkte ned i vores have. Og det gør de, det er rigtig træls.

Den lille gangsti bliver fuldstændig pløjet op af hestehove så man ikke kan gå der og vi var rigtig plagede af fluer da de også skider og rytterne ikke fjerner deres efterladenskaber. Igen, det kan gå hvis det er få heste, men når det er mange er det til stor gene.



Vi har for så vidt ikke noget imod der kommer flere heste, hvis vi kan få et skilt op med ridning forbudt på den lille sti. De har rig mulighed for at komme derhen hvor de vil, ved at bruge vejforløbet via Skovhastрупvej.

Jeg forsøgte mig med dialog med de forrige hesteholdere, gik derover og forklarede hvorfor vi var generede af de red der. Men blev mødt med meget uvilje om et positivt samarbejde. De var dissiderede ubehagelige, så jeg opgav. Med tiden forsvandt de mange heste og dermed blev vores problem mindre.”

Vi kan med landzonebestemmelserne ikke stille vilkår om at der opsættes et forbudsskilt på ved den offentlige sti, idet det varetages med anden lovgivning. Vi opfordrer derfor til at naboen eller ejer af Skovhastрупvej 1, fremsende en begrundet ansøgning til naturafdelingen i Lejre Kommune og sendes til natur@lejre.dk.

Naturmedarbejderen vil herefter afveje de hensyn der er ift. tilgængelighed og nabogenerne.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til hestepension med op til 16 heste, en ridebane, parkeringsplads, en ridehal, indretning af stalde og en gødningscontainer der er etableret på ejendommen Skovhastрупvej 1, Skovhastруп, 4330 Hvalsø, matr.nr. 5a Skov Hastруп By, Særløse. Der ansøges ligeledes om lovliggørelse af en garage/værksted til privat brug.

Ridebane: Banen måler 20 x 60 meter.

Gødningscontainer: Containeren er grøn og måler 6 x 2,5 meter og er 1,2 meter høj. Den rykkes tættere på eksisterende bebyggelse.

Parkeringsplads: Der er 12 parkeringspladser.

Ridehal: Der er indrettet ridehal i ejendommens maskinhal. Det fremgår af ansøgningen, at det er pensionærerne der anvender ridehuset samt lokale borgere i Skovhastруп og omegn.

Stald: Der er indrettet 2 stald med 8 bokse til heste i hver to tidligere landbrugsbygninger. I den ene bygning er der ligeledes indrettet rytterstue og fyrrum. I den anden bygninger er der udover de 8 bokse også indrettet foderrum og opbevaring af hø og wrap samt garage/værksted til privat brug.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og en ændret anvendelse af et ubebygget areal i landzone.





I henhold til planlovens § 55 er betingelser, der er knyttet til en tilladelse efter § 35, stk. 1 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning. Der er udpantningsret for det udlagte beløb.

Planlovens § 35, stk. 4 fastsætter, at tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Tilladelsen må tidligst udnyttes efter klagefristens udløb og eventuelle klager er behandlet i Planklagenævnet. Rettidig klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Der henvises til BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*).

Landzonetilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år. Der henvises til planlovens § 56, stk. 2.

Anden lovgivning end planloven

Kommunen har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

Du skal være opmærksomme på, at det dele af ansøgte også kræver en byggetilladelse.

Hvis du vil klage over din tilladelse

Du kan klage over din tilladelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Camilla Højrup
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til lejre@friluftsradet.dk og lokalraad@friluftsradet.dk.)
- Nationalpark Skjoldungernes land (sendt til npskjold@danmarksnationalparker.dk)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)
- Skov Hastrup Bylaug
- Naboorienterede ejendomme





Klagevejledning - afgørelser efter planlovens § 35 stk. 1

Hvad kan påklages?

Lejre Kommunes afgørelser efter § 35, stk. 1, kan jf. § 58, stk. 1, nr. 1, påklages til Planklagenævnet.

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning, jfr. § 5 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*). Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. § 59, stk. 1.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer jf. § 59 stk. 2.

Klagefrist

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse 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*).

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.naevneneshus.dk eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter afgørelsen af bekendtgjort.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.



Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Planklagenævnet, træffer herefter afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; klageportalen@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages til Planklagenævnet - inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

