



Else Charlotte Lemming
Hvalsøvej 27,
4320 Lejre

KOPI

Landzonetilladelse

Planloven

Kære Charlotte Lemming

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at etablere en aktivitets- og forhindringsbane for heste samt ansøgning om lovliggørelse af ridebane og rotunde på ejendommen beliggende Hvalsøvej 27, 4320 Hvalsø, matr. nr. 9a Osager By, Osted.

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

- Der etableres parkeringspladser på ejendommen som angivet i det vedhæftede bilag, og den eksisterende indkørsel anvendes til indkørsel til p-plads.
- Al parkering i forbindelse med anvendelse af aktivitets- og forhindringsbanen skal ske på de indrettede parkeringsarealer eller hos Hvalsøvej 25 efter aftale.
- Banen kan først tages i brug når parkeringspladserne er færdigetableret.
- Der må ikke opsættes lys på parkerings-området eller på aktivitets- og forhindringsbanen.
- Der må ikke anvendes lydanlæg, megafoner eller lignende, i forbindelse med aktiviteterne på banen.
- Eksisterende lysmasterne omkring ridebanen skal ændres så de er max. 130 cm høje og får et nedadrettet lys. Masterne skal være udskiftet inden de tændes næste gang eller senest den 1. december 2020.
- Lyset på ridebanen skal være slukket når ridebanen ikke anvendes.
- Hegn omkring aktivitets- og forhindringsbanen, ridebane og rotunde skal fremstå let og transparent, malet i naturfarverne mørkegrøn, mørk brun eller fremstå i ubehandlet træ.
- Der etableres en afskærmende beplantning, i et mindst 3 meter bredt bælte af en blanding af hjemmehørende træer og buske, gerne i min. 2 rækker. Beplantningen skal vedligeholdes så den fremstår tæt. Beplantningen skal etableres langs med Hvalsøvej og mod naboer som angivet med grøn nedenfor.
- Beplantningen skal være plantet senest ved udgangen af 2020.
- Der må maksimalt afholdes et større weekendarrangement om året med op til 30 heste.
- Åbningstiden for parken er i hverdage er kl. 9.00 til 18.00 og weekender i tidsrummet kl. 10.00 - 18.00.

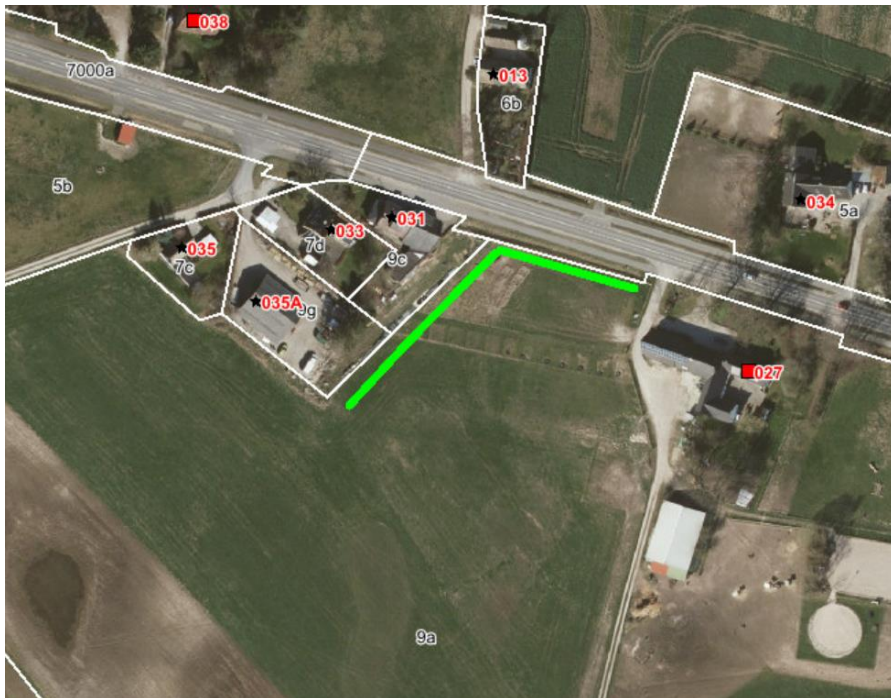




- Når aktivitetsbanen ikke længere anvendes til det ansøgte formål, skal aktiviteterne og parkeringspladsen fjernes. Dette skal ske senest 4 måneder efter banen ikke længere anvendes til det ansøgte formål.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1750 kr., som du som ejer af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.



På fotoet er med grøn markeret den strækning hvor der skal plantes afskærmende beplantning ud mod Hvalsøvej og naboerne.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 1. juli 2020.

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.

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 2017. 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 2017 hverken er udpeget som bevaringsværdigt landskab, bevaringsværdigt kulturmiljø eller med kulturhistorisk bevaringsværdi. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i de områder der er udpeget med bevaringsværdi ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Der lægges med afgørelsen vægt op, at aktiviteten placeret i tilknytning til beboelse og at anlæggene fremstår samlet på ejendommen. Der lægges ligeledes vægt på, at al parkering sker på ejendommen, og evt. på naboejendom ved det årlige arrangement.

Det er vores vurdering, at aktiviteten er indpasset i området så den ikke vil være til gene for naboer og forbipasserende, med afskærmede beplantning der skjuler de parkerede biler og forhindre indblik til naboejendommene. Der lægges ligeledes vægt på, at der anvendes materialer i neutrale farver og naturmaterialer, så anlæggene fremstår så indpasset i omgivelserne som muligt.

Det er vores vurdering, at ridning er en aktivitet der er egnet til placering i landzone. For at mindske risikoen for lys og lydgener i landzonen, stilles en række vilkår for at sikre at der ikke sker unødigt belysning og støj i forbindelse med aktiviteterne på aktivitetsbanen og ridebanen.

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.

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.

Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering ud den 29. maj 2020. Ved fristens udløb var der indkommet følgende bemærkninger.

Danmarks Naturfredningsforening, Lejre afdeling og en nabo:

DN Lejre og naboen har ikke noget imod etablering af ansøgte aktivitets- og forhindringsbane mm. for heste på ejendommen, forudsat at den naturligt herskende fred og ro respekteres - der må ikke ske en tivolisering på landet.

DN og naboen mener dog, at der bør stilles følgende præciseringer og vilkår:

- at der bør etableres en afskærmende beplantning af en blanding af hjemmehørende træer og buske - ikke stedsegrønne beplantninger, da det ikke passer naturligt ind i det danske landskab,



- at der ikke må opsættes belysning på p-plads og aktivitetsbanen, hverken nu eller på et senere tidspunkt - mørket skal respekteres,
- at der kun opføres lav nedadrettet belysning langs ridebanen i maks. 1,30 m højde. Lyset skal være slukket, når banen ikke er i brug.
- at der maks. må laves ét årligt weekendarrangement - kan ikke udvides på et senere tidspunkt - og at det i øvrigt afvikles så nabovenligt som muligt,
- at der ikke må anvendes megafoner, højttalere o.lign. på andre tidspunkter.

Der er kommet bemærkninger fra endnu en naboejendom:

- Hvorfor anvender man ikke arealet øst/sydøst/syd for gården? Her er i forvejen ridebane og rotunde samt bevoksning imod naboer.
- Det ville være naturligt om der blev plantet et læhegn i 3-5 m bredde imod Hvalsøvej 31 og 35a bestående af tæt beplantning, buske/lave træer der er naturligt hjemhørende i den danske natur. Naboen ønsker ikke tuja, idet det ikke er hjemmehørende i det åbne danske landskab.
- Hvor længe kan banen ligge uden anvendelse før den fjernes igen?
- Ønsker ikke at der anvendes lydanlæg.
- Der er etableret p-plads til 10 biler med trailere, hvorledes forventes øvrige tilskuere/besøgende at kunne parkere, eksempelvis ifm. kurser/store arrangementer. Hvalsøvej er en vej med temmelig megen og hurtigkørende trafik, uheld er forekommet på strækningen, det kan absolut ikke anbefales at der parkeres på vej/cykelsti.
- Vil en udvidelse af parken kræve ny høring/godkendelse?

Ansøger har svaret følgende på bemærkningerne:

- Der vil maksimalt være 30 heste ved det årlige weekendarrangement.
- Ansøger har angivet flere parkeringsmuligheder på egen ejendom, samt hos nabo i Hvalsøvej 25.
- Der vil hverken blive anvendt lys, højttalere eller lydudstyr på aktivitetsbanen.
- Er indforstået med at der stilles vilkår om afskærmende beplantning.
- Planter ikke stedsegrønne og ikke hjemmehørende træer og buske.
- Arealet ved ridebanen er ikke nær så velegnet som det ansøgte hvor terrænet er mere varieret, bl.a. med et lavpunkt i terrænet hvor der kan etableres et vandområde. Området ved ridebanen ligger tæt ved naboen i Hvalsøvej 25 hvorimod at det ansøgte areal har længere afstand til naboboliger.

Kommunens bemærkninger:

- Ved en eventuel udvidelse af aktivitetsbanen, skal der ansøges om landzonetilladelse til dette.

Beskrivelse af projektet

Du har den 16. januar 2020, og med supplerende materiale den 25. maj 2020 og den 25. juni 2020, ansøgte om landzonetilladelse til at indrette en aktivitets- og forhindringsbane for heste samt ansøgning om lovliggørelse af ridebane og rotunde på ejendommen beliggende Hvalsøvej 27, 4320 Hvalsø.



Målet er at kunne træne sin hest i kontrollerede omgivelser, designet til bl.a. at gengive nogle af de udfordringer man kan støde på i naturen.

Aktivitet:

Den primære aktivitet består i undervisning af enkelte og grupper. Ryttere vil også kunne bruge parken uden undervisning, og i videst muligt omfang indenfor åbningstid. Der vil sjældent være flere end 10 heste i parken ad gangen. Ansøger ønsker at kunne afholde 1 stort arrangement af konkurrence-lignende karakter årligt med op til 30 heste. Det store arrangement vil forløbe over én weekend, med tilskuere og deltagende heste.

Åbningstider:

Det forventes at parken har åbent i 4 hverdage om ugen, i alm arbejdstid - sommerhalvåret til kl. 19. Der vil desuden være aktiviteter i parken i gennemsnit 1-2 weekender pr. måned, tidligst fra kl. 10 om formiddagen.

Parkering:

I forbindelse med banen anlægges et parkeringsareal til biler og hestetrailer. Ved det årlige arrangement er der indgået aftale med nabo, Hvalsøvej 25, om parkering.

Banens udtryk:

Banen bygges fortrinsvis af naturmaterialer, som jord, stammer og sten. Dertil suppleres med pre-fabrikerede flytbare elementer, som vipper, broer og skamler. Det fremgår af ansøgning, at der vil blive taget hensyn til placering af aktiviteterne ift. støj og afstande til naboer. Aktiviteterne placeres så arealets naturlige niveauforskel udnyttes.

Aktiviteternes højde vil variere efter type. Størstedelen (ca. 75 %) vil have en højde på 40-120 cm, og de sidste 25 % vil have en højde på 120-200 cm. En enkelt aktivitet, en bro med jordvold, bliver op til 3-4 m høj og 8 meter lang. Bro med jordvold placeres så den ligger væk fra naboejendomme. Der bliver desuden etableret et mindre vandmiljø med et vandspejl på op til 20 m i diameter og med en vandybde på max. 50 cm.

Indhegning af parken:

Der bliver etableret dobbelthejn omkring parken. Det yderste hegn vil bestå delvist af allerede eksisterende etableret foldhegn, og resten vil blive etableret som alm. elektrisk rebhegn med træstolper, så det fremstår som allerede eksisterende foldhegn. Det inderste hegn vil være træstolper Ø 10 cm med reb igennem, stolpens højde bliver ca. 120 cm.

Beplantning:

Der etableres afskærmende beplantning, de steder, hvor der fra hesteryg er indkig til naboer. Ansøger vil gerne bevare det åbne udtryk i landskabet, hvor det er muligt.

Lovliggørelse af eksisterende ridebane og rotunde:

Ridebanen er 20 x 60 meter. Der er i dag 6 lysmaster, ca. 4 meter høje. Omkring ridebanen er der et 1 meter højt rødmalet træhegn. Rotunden er 18 meter i diameter med 180 cm høj træhegn omkring.

Lovgrundlag for din tilladelse





Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker en ændret anvendelse af et ubebygget areal i landzone. Ridebane og rotunde kræver lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der er foretaget en ændring 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*).

Tilladelsen 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.

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
- Dansk Ornitologisk Forening
- Friluftsrådet
- Naboorienterede ejendomme

Bilag:
Ansøgningsmateriale





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 Planlovens § 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 Planlovens 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 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; nmkn@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.

