



Kyndeløsevej 23,
4070 Kirke Hyllinge

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at anlægge en ridebane og ændre anvendelsen af eksisterende bygning på ejendommen, til opstaldning af op til 4 heste og privat hobbyrum, på ejendommen beliggende på Kyndeløsevej 23, Kyndeløse, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 1a, Kyndeløse By, Kirke Hyllinge.

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

- At belysningen omkring ridebanen skal være lav nedadrettet orienteringsbelysning opsat med en max højde på 1,2 meter målt fra terræn.
- At belysningen omkring ridebanen kun må være tændt når ridebanen er i brug.
- At hegnet omkring ridebanen skal fremstå let og transparent, være af typen stolpehegn malet i naturfarver/jordfarver, så som mørk grøn, mørk brun eller sort, eller fremstå som ubehandlet træ.
- At hegnet omkring ridebanen maksimalt må være 1,3 meter målt fra terræn.
- At ridebanen etableres som angivet i ansøgningen. Hvis der på et tidspunkt påtænkes at ændre på materialet på banen, som ikke er stenmel, bedes ejer ansøge om dette.
- At det opgravede jord i forbindelse med anlæggelsen af ridebanen, skal spredes ud i et tyndt lag på maksimalt 20 cm på ejendommen eller køres væk.
- At taget på bygningen ikke må udskiftes med blanke og reflekterende materialer (glanstal over 15). Vilkåret er ikke til hinder for, at der på et senere tidspunkt lægges solceller fladt på tagfladen, hvis solcellerne er antirefleks-behandlede.
- At der etableres læhegsbeplantningen som ansøgt, og at læbeplantningen så vidt muligt skal bestå af hjemmehørende arter.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

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





Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 08. April 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 projektet behandles efter byggelovens regler og først når du har opnået byggetilladelse kan du opføre byggeriet.

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.

Det ansøgte omhandler arealer der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 hverken er udpeget som bevaringsværdigt landskab og/eller bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. I henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017, skal kystområderne søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Det er vores vurdering at det ansøgte ikke strider med retningslinjerne formål, da det ansøgte ikke vil påvirke oplevelsen af kystområdet eller vil være synlig fra kysten.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at den eksisterende lovlige bygning på ejendommen, er egnet til de ansøgte ændrede anvendelsesformål, og at ridebanen er placeret i tilknytning til denne, så banen og bebyggelse fremstår som en samlet enhed på ejendommen. Der er yderligere lagt væk på, at ridebanen afskærmes med beplantning for at skærme mod indsyn. Vi har ligeledes lagt vægt på, at banen placeres så den er tilpasset terrænet på ejendommen, således, at der skal foretages mindst mulig jordbearbejdning/terrænregulering i forbindelse med anlæggelsen.

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 d. 12-03-2024, med frist for bemærkninger d. 30-03-2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet bemærkninger.

Beskrivelse af projektet

I har ansøgt om landzonetilladelse til at anlægge en ridebane og ændre anvendelsen af eksisterende bygning, til opstaldning af op til 4 heste og til anvendelse som privat hobbyrum, på ejendommen beliggende på Kyndeløsevej 23, Kyndeløse, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 1a, Kyndeløse By, Kirke Hyllinge.

Ridebanen:

Det fremgår af ansøgningen, at ridebanen er til privat brug og skal benyttes af ejendommens egne 4 heste.

Den ansøgte ridebane måler 20 X 60 meter (1200m²). Placeringen af Ridebanen fremgår af Bilag 1. Ridebanen blive placeret 5 meter fra et beskyttet jorddige i vest og 10 meter fra eksisterende bygning på ejendommen.

Banen vil blive belagt med et lag af 9 cm stenmel og med et toplag på 7 cm bestående af ridebanesand iblandet ridebaneflis. Der oplyses at alle materialer er naturlige.

Overskydende jord fra anlægsarbejdet vil blive spredt ud i et tyndt lag, på maksimalt 20 cm på ejendommen eller det vil blive kørt væk.

Banen forsynes med træhegn, og der vil blive opsat nedadgående belysning på undersiden af hegnet i en højde på 120cm fra terræn. Lyset vil kun være tændt ved anvendelse af banen efter solnedgang.

Der plantes et læhegn langs banens vest og syd sider, med henblik på at skærme indsynet til banen fra naboer i disse retninger og for forbipasserende på Sydmarksvej. Placeringen af Læhegnet fremgår af Bilag 1.

Ændring af anvendelsen af eksisterende bygning:

Det fremgår af ansøgningen, at man ændrer anvendelsen af en eksisterende bygning på 656 m² på ejendommen. Bygningen har tidligere været anvendt som maskinhus og garage.

Anvendelsen ændres til stald (4 hestebokse og strigleplads) til ejers egne 4 heste, samt til opbevaring af hø og halm, foder, udstyr, WC, maskiner, privat hobbyrum og opbevaring. Den ansøgte opdeling af bygningen fremgår af Bilag 2, og indretningen af stalddelen fremgår af Bilag 3.

Der indsættes en ny dobbelt stalddør i den sydvestvendte gavl på bygningen, så al ind og udgang fra stalden med hestene sker i en retning som er vendt væk fra naboer og vej. Billede af den type stalddør der indsættes, kan ses i Bilag 4.

Hestene vil opholde sig i stalden om natten i vinterperioden, og være mellem 8-12 timer dagligt på fold. I sommerperioden vil hestene være på fold hele døgnet. Placeringen på den fold som etableres fremgår af Bilag 5.



Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, i det der sker ændring i anvendelse af bestående bebyggelse, samt 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.

I skal være opmærksomme på, at ændring i anvendelsen af den eksisterende bygning til stald og privat hobbyrum m.v. også kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal ansøges gennem Byg og Miljø.

Hvis I vil klage over din tilladelse

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

Med venlig hilsen

Alexander Noordegraaf
Planlægger





Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Naboorienterede ejendomme
- Kyndeløse Bylaug
- 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)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)





Bilag:



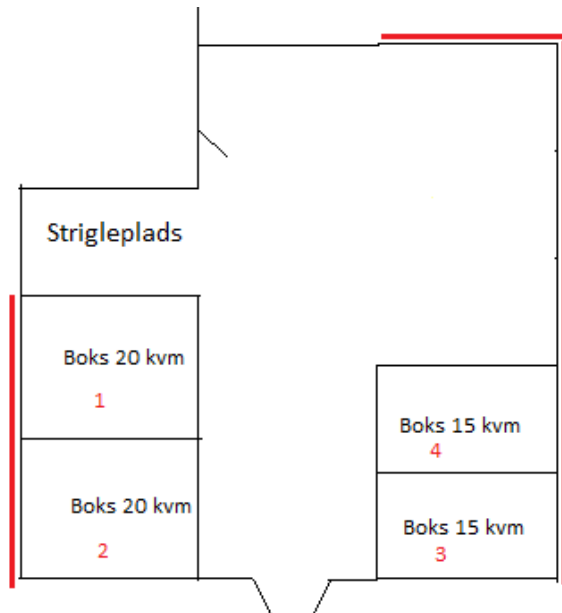
Bilag 1: Kortet til venstre viser med blå linje den ansøgte placering af Ridebanen på 20 x 60 meter. Den Grønne linje markerer placeringen af læhegnet. Ridebanen placeres med 5 meters afstand til et Beskyttet jorddige vest for ridebanen.



Bilag 2: På situationskortet til højre ses den ansøgte ændrede anvendelse af bygningen og opdelingen af denne.



Bilag 3: Plantegning over indretningen af stalddelen i bygningen. I bunden af Plantegningen ses placeringen på den dobbelte stalddør, som vil gå ud fra den sydvestvendte gavl.



Bilag 4: Billede af den type stalddør der ønskes indsat i den sydvestvendte gavl.





Bilag 5: Placeringen af hestefolden (markeret med rød linje), der etableres på marken mellem Bygningen/Ridebanen (markeret med blå linje) og Sydmarksvej.





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.

