

Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

7. juni 2024
Sag: 22-019732

Landzonetilladelse

Slagelse Kommune giver hermed i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 tilladelse til etablering af ridebane med omkransende jordvold samt mindre terrænregulering på ejendommen beliggende Hemmeshøjvej 4, 4241 Vemmelev – matr.nr. 15f Vemmelev By, Vemmelev.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.



Kort nr. 1. Oversigtskort af ejendommen, hvor den nye ridebane er fremhævet med grønt.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen den virkning, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i Planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Teknik, Plan og Erhverv

Plan, Byg og Erhverv
Dahlsvej 3
4220 Korsør
www.slagelse.dk

Kontakt

Heidi Højer Åkessen
Email: landzone@slagelse.dk

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i Planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår;

- At projektet udføres som vist på tegningerne
- At overskudsjorden fra ridebanen udlægges som ansøgt, og at der ikke sker yderligere terrænændringer ifm. projektet
- At der ikke etableres lys på ridebanen

Afslag

Slagelse Kommune meddeler samtidig afslag i henhold til Planlovens §35 stk. 1, til etablering af belysning på ridebanen.

I ansøgningen har du oplyst at der ønskes etableret belysning på ridebanen i form af LED-bånd, der ønskes placeret hele vejen rundt om banen i en højde på ca. 110 cm.

Det fremgår at LED-båndet har en lumenværdi på 800-1000 pr. meter, og at de vil blive monteret på indersiden/undersiden af en planke sådan at de peget indad og skråt ned, så de ikke kan blænde rytter og hest.

Afslaget begrundes vi med at et LED-bånd med en lysvinkel på 120 grader og en lumenværdi på 800-1000 pr. meter ikke kan sidestilles med en dæmpet nedadvendt belysning, heller ikke selvom den placeres som beskrevet. Vores vurdering er derfor at belysningen vil virke som lysforurening på omgivelserne.

Redegørelse

Du har ansøgt Slagelse Kommune om tilladelse til etablering af ridebane med belysning, samt til at anvende overskudsjorden fra ridebane til anlæg af lille vold rundt om ridebanen samt mindre terrænregulering på egen ejendom.

Af ansøgningen fremgår det at ridebanen er anlagt i november 2022, at ridebanen måler 20 x 60 meter og at den skal erstatte eksisterende ridebane som nedlægges. På kortet er den nye ridebane markeret med gult.

Du har oplyst at du vil anvende overskudsjorden til at anlægge en jordvold med en højde på 40 cm og en ca. bredde på 80 cm omkring ridebanen, samt udlægge resten af overskudsjorden fordelt på 4 mindre arealer (på kortet markeret med rødt).

Det fremgår at jorden fordeles på denne måde;

- Areal 1 er ca. 150 m² stort og aftager ca. 15 m³ jord.
- Areal 2 er ca. 400 m² stort og aftager ca. 40 m³ jord.



- Areal 3 er ca. 50 m² stort og aftager ca. 5 m³ jord.
- Areal 4 er ca. 400 m² stort og aftager ca. 40 m³ jord.

Jorden skal udlægges når alle godkendelser er faldet på plads, og vejret gør det muligt.

Da ejendommen er beliggende i landzone, kræver det ansøgte landzonetilladelse, da det drejer sig om ændret anvendelse.

Ejendommen ligger indenfor følgende udpegninger;

- Vemmelev Morænelandskab
- Landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Kirkeomgivelser – Hemmeshøj Kirke – Påvirkes ikke
- Drikkevandsinteresser, OSD Slagelse
- Indsatsområder – NFI
- Fortidsmindearealer – Ridebanen er opført udenfor denne udpegning
- Middel/Høj grundvandsstand
- Primær positivområde til solcelleanlæg – Ikke relevant i forhold til det ansøgte
- Skovrejsning ønsket og uønsket – Ikke relevant i forhold til det ansøgte

Nøglekarakteren for Vemmelev Morænelandskab er: Landbrugsflade præget af middelstore til store markflader med kun spredt beplantning. Huse, husmandssteder og mindre gårde ligger langs vejene, stedvis med kort indbyrdes afstand, mens middelstore og store gårde ligger spredt på markfladerne.

Området er via landskabskaraktermetoden udpeget som landbrugsflade med det strategiske mål vedligeholde. På landbrugsflade kan der beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Ejendommen er beliggende i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Arealer, der anvendes til landbrugsdrift, skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke jordbrugsmæssige formål, bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de særligt værdifulde landskabsområder. Ved opførelse af nye miljøfølsomme bebyggelser, rekreative områder, udlægning af byzoner mm. skal der sikres en passende afstand til eksisterende landbrug, så lugtgenekriterierne ikke strammes i forhold til de allerede eksisterende afstande.

Ejendommen er beliggende indenfor kirkeomgivelserne omkring Hemmeshøj Kirke. Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelserne må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden af forringe oplevelsen af kirken. Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Ifølge Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter skal kommunen i forbindelse med administration af gældende lovgivning sikre, at der ikke sker forringelse af yngle- og rasteområder for en række strengt beskyttede dyrearter (opført på habitatdirektivets bilag IV). Kommunen er ikke bekendt med forekomst af bilag IV arter på arealet.

Der har været gennemført naboorientering i medfør af Planlovens § 35, stk. 4, hvilket medførte følgende kommentarer:

"Jeg skal gøre opmærksom på at den nye ridebane ER etableret på nuværende tidspunkt og der er etableret en jordvold på mellem 1,5 og 2m i højden.

Ligeledes er der opført et læskur ved siden af den nye ridebane.

Disse etableringer er meget generende for vores udsigt. Jeg er derfor meget imod opførelsen."

Efterfølgende har nabobemærkningerne være sendt til ansøger til udtalelse, hvilket medførte følgende:

- 1. Ridebanen er anlagt i november 2022.*
- 2. Det er stadig intentionen, jf. tidligere fremsendt situationsplan (vedlagt), at overskudsjorden delvist skal placeres i en lav jordvold i en højde af ca. 40 cm og bredde ca. 80 cm rundt om ridebanen. Den anden del af overskudsjorden skal placeres i de med rødt markerede arealer på situationsplanen.*
- 3. I vedlagte situationsplan er arealerne nummereret fra 1 til 4. Der skal placeres ca. 120 m³ overskudsjord, fordelt på førnævnte jordvold og på de 4 arealer. Der vil gå ca. 20 m³ til jordvolden. Resten fordeles på arealerne:*
 - 1. Areal 1 er ca. 150 m² stort og aftager ca. 15 m³ jord.*
 - 2. Areal 2 er ca. 400 m² stort og aftager ca. 40 m³ jord.*
 - 3. Areal 3 er ca. 50 m² stort og aftager ca. 5 m³ jord.*
 - 4. Areal 4 er ca. 400 m² stort og aftager ca. 40 m³ jord.*
- 4. Jorden forventes udlagt, når alle godkendelser fra kommunen i forhold til ejendommen er os i hænde, og det efterfølgende er muligt, efter permakulturelle principper, at tilføre omtalte næringsmængde uden at skade hverken dyre- eller planteliv på ejendommen.*
- 5. Belysningen rundt om ridebanen placeres i en højde på ca. 110 cm hele vejen rundt. Der vil blive anvendt LED-strips med en lumenværdi på ca. 800-1000 pr. meter. LED-strips'ne vil blive monteret på indersiden/undersiden af en planke og vil pege indad og skråt ned for ikke at blænde hest og rytter.*

I henhold til Grundlag for administration af landzonebestemmelser i Slagelse Kommune pkt. 11 gives der normalt tilladelse til at etablere ridebane, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter på ubebyggede arealer.

Kommunens vurdering

Slagelse Kommune har i sin behandling bl.a. lagt vægt på;

- At hesteholdet er naturligt hjemmehørende i landzone
- At ridebanen er til privat brug
- At anvendelsen af overskudsjorden til etablering af jordvold på 40 cm omkring ridebanen, sker som afgrænsning af ridebanen sammen med indhegningen
- At selvom Slagelse Kommune ikke har konkret viden om bilag IV arter på arealet, vurderes det dog, at projektet vil have en positiv betydning/ikke vil have nogen betydning for områdets økologiske funktionalitet i forhold til eventuelle bilag IV arter.
- At der med denne afgørelse ikke tilsidesættes hensyn, som planloven skal varetage

Forhold du skal være opmærksom på

Opdager du en forurening i jorden, skal Kommunen underrettes, efter § 21 i lov om miljøbeskyttelse.

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal jordarbejdet standses, jf. museumslovens § 27, og fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland, tlf. 25 52 83 83 eller på plan@vestmuseum.dk. Efter lovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet anmode det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder.

Offentliggørelse

I medfør af Planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside tirsdag den 11. juni 2024.

Klagevejledning

Afgørelsen efter planloven kan, jf. planlovens § 58, stk. 1 og § 59, påklages til Planklagenævnet af:

- Erhvervsministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald (herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker)
- Landsdækkende foreninger, 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, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via klageportalen, som du finder via naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-Login. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Slagelse Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

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 Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen. Hvis fristen udløber i weekenden eller på en helligdag, forlænges den til følgende hverdag. Kommunen sender det materiale, der er indgået i sagens behandling til Planklagenævnet. Hvis der klages, vil ansøger og ejer blive underrettet.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen, jf. § 62, stk. 1. i Planloven.

Venlig hilsen

Heidi Højer Åkessen
Landzonesagsbehandler

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naboer der er kommet med bemærkninger
- Danmarks Naturfredningsforening Slagelse (dnslagelse-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Slagelse (slagelse@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet (lokalraad@friluftsradet.dk)



- Dansk Ornitologisk Forening (natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (slagelse@dof.dk)
- Museum Vestsjælland (plan@vestmuseum.dk)
- Slagelse kommunes hjemmeside (www.slagelse.dk/afgoerelse)
- Byggeinformation (mxf@byggeinformation.dk)

Læs om Slagelse kommunes behandling af dine personoplysninger på www.slagelse.dk/databeskyttelse