

[REDACTED]  
Vejlegårdsvej 111  
2625 Vallensbæk

24. juni 2021

## Afgørelse: Meddelelse af landzonetilladelse til hestestald, ridebane og garage

Vallensbæk Kommune har den 28. marts 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en række anlæg til hestehold ved fritliggende enfamiliehus på ejendommen Vejlegårdsvej 111, 2625 Vallensbæk, matr. 16an, Vallensbæk By, Vallensbæk.

### Landzonetilladelse

Center for Teknik har behandlet sagen og besluttet at meddele landzonetilladelse til om- og tilbygning af eksisterende udhus til hestestald, anlægge ridebane og etablere indbygget garage ved om- og tilbygning af eksisterende fritliggende enfamiliehus på ejendommen.

Tilladelsen er givet med følgende betingelser:

1. Alle anlæg til hestehold, som stald, folde, ridebane og opbevaring af mødding skal ligge mindst 50 meter fra byzone i Vallensbæk Landsbyen, svarende til 30 meter fra skel til Vejlegårdsvej,
2. Stalden på op til 145 m<sup>2</sup> må kun indrettes til hobbyhold af heste, se definition i redegørelsen,
3. Ridebanen må være op til 20x60 meter, og skal ligge mindst 5 meter fra nabo og være indhegnet med levende hegn, som kan plantes på en lav jordvold af jord fra samme ejendom,
4. Regnvand fra ridebanen skal holdes på egen grund,
5. Det levende hegn omkring ridebanen skal være med plantearter, der allerede naturligt findes i området,
6. Ridebanen kan belyses med lav parkbelysning. De levende hegn omkring banen skal sikre, at belysning af banen holdes inden for egen grund,
7. Garagen under samme tag som enfamiliehuset må være op til 80 m<sup>2</sup>. Garagen kan også anvendes til udhusformål, men ikke bolig.

Tilladelsen meddeles i medfør af Planlovens § 35 og bliver offentliggjort den 25. juni 2021 på kommunens hjemmeside og Plandata.dk.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 23. juli 2021, jf. *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.*

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2017/130>

Om- og tilbygning af udhuset til stald må først igangsættes efter byggetilladelse. Ansøgning skal indsendes i Byg og Miljø, <https://www.bygogmiljoe.dk>.

Byggeri af indbygget garage på 80 m<sup>2</sup> i enfamiliehuset må først igangsættes efter samlet byggetilladelse til både bolig og garage. Hvis husets samlede areal efter om- og tilbygning bliver over 500 m<sup>2</sup>, skal I søge om landzonetilladelse, jf. Planloven § 35 og § 36, stk. 1, nr. 10.

Ridebane og folde kan anlægges umiddelbart efter klagefristens udløb.

Vejlegårdsvej 111 ligger inden for skovbyggelinjen for kommunens fredskov sydøst for ejendommen. Efter naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Denne landzonetilladelse medfører, at der ikke skal træffes beslutning om dispensation fra skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5. Center for Teknik vurderer at de ønskede anlæg og bygninger ikke væsentligt forringer skovens værdi som landskabsselement. Skovbrynet mod ejendommen kan opretholdes som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Hvis landzonetilladelsen ikke anvendes inden 5 år fra at den er meddelt, bortfalder den, jf. Planlovens § 56. Tilladelsen bortfalder også, hvis den ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da alle ejendomme omkring jeres ejendom er kommunens egne.

### **Redegørelse og begrundelse for afgørelsen**

Efter I indsendte ansøgning om landzonetilladelse den 28. marts 2021, har vi drøftet forskellige muligheder, og jeres endelige ønsker er samlet sammen på bilag til denne landzonetilladelse.

#### **Plangrundlaget**

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplan nr. 15, der udlægger hele planområdet til offentlige formål af rekreativ art, herunder en rideskole. Efter byplanens § 4 kan eksisterende lovlig bebyggelse og anvendelse fortsætte. På tidspunkt for planens vedtagelse var ejendommen også et fritliggende enfamiliehus i landzonen med mulighed for hobbyhold af husdyr.

Ejendommen er ved en fejl noteret som i byzone efter Boligministeriets godkendelse af byplanen i september 1973. Dengang gjaldt Zoneloven som i § 2, stk. 1 nr. 4, fastlagde, at arealer til offentlige formål i byplanvedtægter er byzone. Det offentlige formål i Partiel Byplan nr. 15 er af rekreativ art, og er knyttet til muligheder i det åbne land med bl.a. hestehold på rideskole. Kommunen har siden administreret ejendommene inden for Partiel Byplan nr. 15 efter landzoneadministration. Det er som udgangspunkt ikke muligt at holde heste i byzonen.

I Kommuneplan 2020 er ejendommen planlagt til at blive tilbageført til landzone. Den ønskede anvendelse af ejendommen til hobbyhold af heste ved et fritliggende enfamiliehus er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesmulighed for ejendommen.

Alle bygninger samles i en afgrænset 'toft' på omkring 1.500 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 2-B410 'Tofter i Kilen'. Toften svarer til den nære haven hvor alle bygninger ligger i. Uden for toften ligger ridebanen, folde og frugtland mv. De ønskede anlæg har ikke et omfang, der er lokalplanpligtige.

#### **Hovedbygningen og garagen**

Enfamiliehuset på ejendommen er et helårshus, og kan efter Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 til- og ombygges uden landzonetilladelse, når husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>. Det ser ud til at være overholdt, men bliver endeligt vurderet i forbindelse med byggetilladelsen.

I tilknytning til enfamiliehuset kan der efter Planloven § 36, stk. 1, nr. 8 opføres en garage på højst 50 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse. Da I ønsker en garage til tre køretøjer, og at garagen også kan anvendes til udhusformål i forbindelse med drift og vedligehold af ejendommen, har I søgt om landzonetilladelse til en garage på 80 m<sup>2</sup>. Ejendommen er på i alt 1,35 ha. og en kombineret garage og driftsbygning på 80 m<sup>2</sup> er rimeligt i forhold til ejendommens størrelse.

I ønsker at indbygge garagen under samme tag som hovedhuset til beboelse på ejendommen. Hovedhuset bliver i 1½ etage, mens tagetagen over garagen er vist som uudnyttet ved at loftet i garagen går helt til kip. Herved er garagen en selvstændig bygning sammenbygget med hovedhuset. Hvis I ønsker at indrette bolig i tagetagen til garagen, bliver det til samme bygning, og så skal garagen regnes i husets samlede areal, som ikke må overstige 500 m<sup>2</sup> uden ny behandling af landzonetilladelse.

#### **Anlæg til hold af heste - stalden, ridebanen og folde**

Langs vestsiden af Vejlegårdsvej ligger flere ejendomme, der kan anvendes til dyrehold, både som erhvervs-mæssigt og som hobby. For at undgå gener for beboerne i Vallensbæk Landsby på modsatte side af Vejlegårdsvej, og for at tage højde for det samlede omfang af dyrehold, er der fastsat en mindstefast afstand på 50 meter fra anlæg til dyrehold til landsbyen, svarende til afstand for almindeligt erhvervs-mæssigt dyrehold, jf. "Husdyrgødningsbekendtgørelsen", § 5, stk. 1, nr. 3. <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2020/1176>. Da selve Vejlegårdsvej er 20 meter bred, ligger mindstefaststanden på ejendommen 30 meter fra skel mod Vejlegårdsvej. I de skitser I har sendt ind, ser det ud til at I kan overholde kravet.

Ved at genanvende eksisterende udhus der ligger ca. 17 meter fra hovedhuset, bibeholdes bebyggelsen på ejendommen samlet i ét område. Herved begrænses spredt bebyggelse i det åbne landskab, når der kun er én bebyggelse samlet på hver ejendom til beboelse i landzonen.

Hobbyhold af heste er defineret i 'Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter', bekendtgørelse nr. 844 af 23. juni 2017, § 7 <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/844>. Der må på ejendommen højst være 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder). For at kunne sikre hestene tilstrækkeligt med plads efter nyeste regler for hestehold bliver nye stalde til hobbyhold på omkring 150 m<sup>2</sup>. Den ansøgte stald på 145 m<sup>2</sup> svarer derfor til hvad der må forventes til hobbyhold af heste.

Ridebanen ønsker I overholder internationale mål for dressurbaner på 20 x 60 meter. Kommunen har tidligere givet landzonetilladelse til standarddressurbaner på 20 x 40 meter. På jeres ejendom vil der være plads til en fuld bane med tilstrækkelig beplantning omkring til, at banen ikke er synlig set ude fra det åbne land, naboer og Vejlegårdsvej. Banen skal derfor ligge mindst 5 meter fra nabo så der er plads til hegning med blandet beplantning med planter af arter der i forvejen naturligt findes i området. Beplantning omkring banen skal sikre, at eventuel belysning af ridebanen ikke kommer uden for banen.

Folde kan I placere efter eget valg på resten af ejendommen, når mindsteafstanden på 50 meter til byzone i Vallensbæk landsby er overholdt.

### **Sammenfatning**

Center for Teknik vurderer i den konkrete sag, at de ønskede anlæg i omfang svarer til hvad der må forventes på en ejendom i landzonen med et fritliggende enfamiliehus, hobbyhold af heste og bygninger til drift- og vedligehold af ejendomme på over 1 ha.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder. Center for Teknik har vurderet at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. De muligheder som denne landzonetilladelse giver, er helt almindelige for denne type ejendom i landzonen.

### **Klagevejledning**

Der kan inden 4 uger klages til Planklagenævnet over afgørelsen, jf. § 58, stk. 1, nr. 1, i Planloven.

En rettidigt modtaget klage har opsættende virkning. Det betyder, at landzonetilladelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageberettiget er alle med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Klager fremsendes via digital Klageportal på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor man skal logge på med NEM-ID. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kommunen i Klageportalen. Den efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

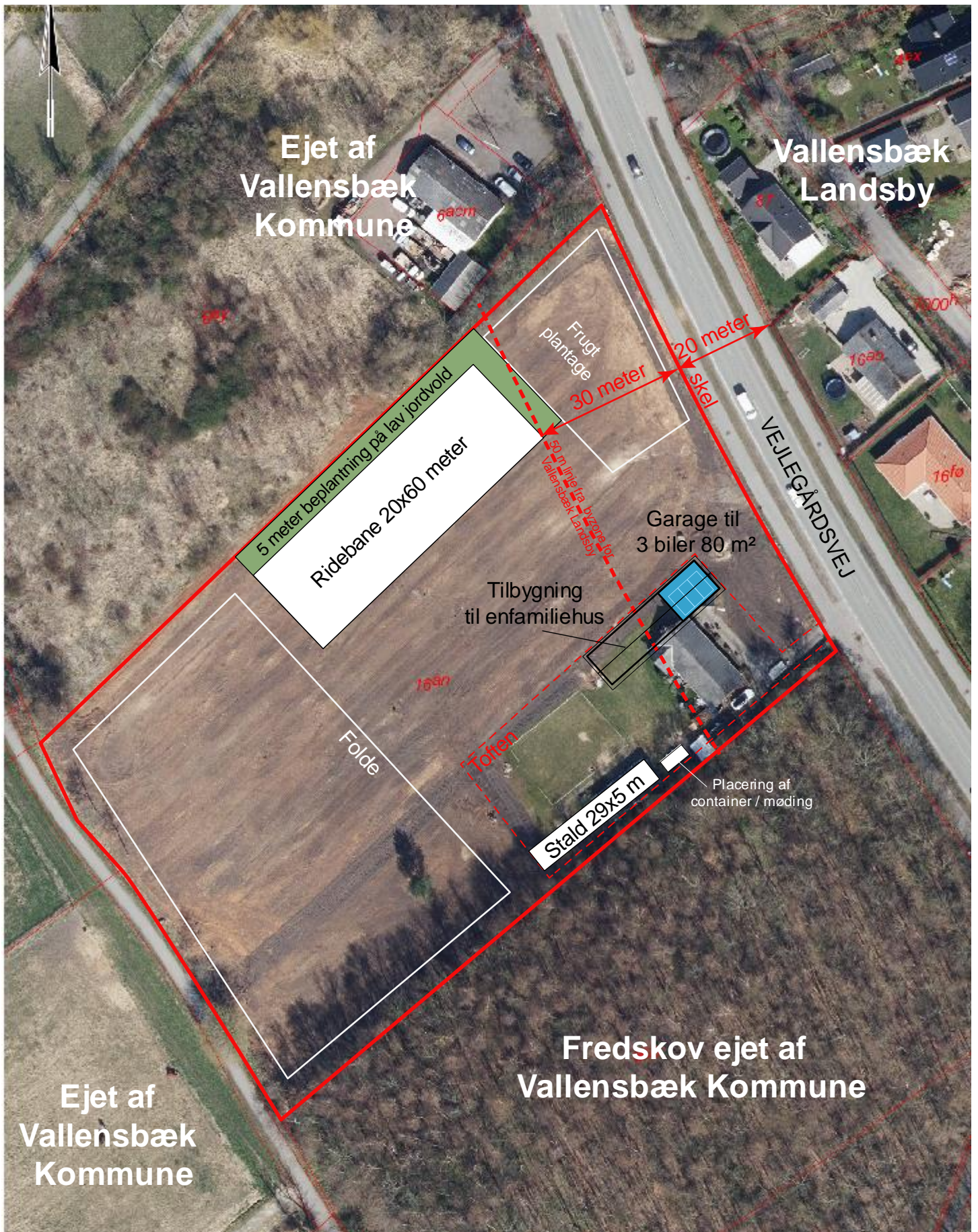
Når der klages, skal man betale et gebyr på 900 kr., hvis man klager som privatperson, og 1.800 kr. hvis man klager som virksomhed eller organisation. Gebyret betales med dankort eller andet betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis man får medhold i klagesagen hos Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis man på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Læs mere om Planklagenævnet på <http://naevneneshus.dk/>.

Hvis man ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Med venlig hilsen  
Torsten Lindberg



Bilag til landzonetilladelse af 24. juni 2021

Vejlegårdsvej 111 - luffoto 2021 - 1:1.000 (A4)

Vallensbæk Kommune, Center for Teknik

0 10 20 30 40 50 100 150 meter

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering