



Camilla Tækker og
René Lilieholm Herløv Hansen
Vejlegårdsvej 105
2625 Vallensbæk

Sags-jour.nr.: 22/240
11. februar 2022

Afgørelse: Meddelelse af landzonetilladelse til hestestald i eksisterende bygning og større ridebane

Vallensbæk Kommune har den 26. januar 2022 modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til at ombygge eksisterende bygning til hestestald og en ridebane på 20 x 60 meter ved fritliggende enfamiliehus på jeres ejendom Vejlegårdsvej 105, 2625 Vallensbæk, matr. 6ct, Vallensbæk By, Vallensbæk.

Landzonetilladelse

Center for Teknik har behandlet sagen og besluttet at meddele landzonetilladelse til en hestestald i eksisterende bygning og ridebane.

Tilladelsen er givet med følgende betingelser:

1. Landzonetilladelse af 3. august 2021 aflyses og må ikke udnyttes hverken helt eller delvist.
2. Efter om- og tilbygning af den eksisterende bygning til hestestald må bygningsarealet højst være på 140 m² og bygningshøjden må ikke være højere end 4,0 meter målt fra naturligt terræn.
3. Stalden må kun indrettes til hobbyhold af heste, se definition i redegørelsen. I stalden kan der være omklædning og sadelrum.
4. Efter om- og tilbygning må hovedbygningen med hestestanden ikke være længere end 18,5 meter, og bygningsbredden ikke over 6,2 meter. Bredden på sidebygningen til foder må ikke være større end bredden på hovedbygningen.
5. Bygningen skal blive ligge samme sted på grunden. Mindst 100 m² af fodaftryk af eksisterende bygning skal ligge under hestestalden efter om- og tilbygningen. Hvis hestestalden bliver mindre end 100 m² skal hele stalden ligge inden for fodaftryk af eksisterende bygning.
6. Ridebanen må være op til 20x60 meter, og skal ligge mindst 5 meter fra naboskel og være indhegnet med levende hegn. Det levende hegn omkring ridebanen skal være med plantearter, der allerede naturligt findes i området.
7. Ridebanen kan belyses med lav parkbelysning. De levende hegn omkring banen skal sikre, at belysning af banen holdes inden for egen grund.
8. Regnvand fra ridebanen og andre terrænreguleringer skal holdes på egen grund.

Tilladelsen meddeles i medfør af Planlovens § 35 og bliver offentliggjort den 14. februar 2022 på kommunens hjemmeside og Plandata.dk.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 14. marts 2022, 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 eksisterende bygning 7 til hestestald må først igangsættes efter kommunen har givet byggetilladelse. Tag gerne kontakt til vores byggesagsbehandlinger for en forhåndsdialog på cet@vallensbaek.dk før I lægger ansøgning om byggetilladelse på Byg og Miljø <https://www.bygogmiljoe.dk/>

Ridebane og folde kan anlægges umiddelbart efter klagefristens udløb.

Hvis landzonetilladelsen ikke anvendes inden 5 år fra at den er meddelt, bortfalder den, jf. Planlovens § 56, stk. 2. Tilladelsen bortfalder også, hvis den ikke har været udnyttet i fem på hinanden følgende år.

Vejlegårdsvej 105 ligger inden for skovbyggelinjen for kommunens fredskov nordøst 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.

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da kommunen vurderer, at ændringer i forhold til tidligere tilladelse fra august 2021 er uden betydning for naboer, jf. Planlovens § 35, stk. 5.

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.

Redegørelse og begrundelse for afgørelsen

I har meddelt kommunen, at I ikke ønsker at udnytte landzonetilladelse fra 3. august 2021. I stedet ønsker I at til- og ombygge boligen inden for Planlovens mulighederne, så der ikke er behov for landzonetilladelse. Jeres ønske er at beholde to eksisterende bygninger, som I vil renovere. Den ene bygning er garage i ejendommens nordvestlige hjørne, i BBR-meddelelse bygning 6 på 76 m². Det kræver ikke landzonetilladelse. Den anden er bygning 7, der i BBR-meddelelsen er noteret som anden bygning til landbrug mv., noteret som hundepension. I oplyser at bygningen allerede før I overtog ejendommen reelt er indrettet som hestestald. Udover bygningsændringerne ønsker I en ridebane på 60x20 meter i stede for en bane på 40x60, som I fik landzonetilladelse til i august 2021.

Plangrundlaget

Ejendommen ligger i landzonen. Kun kommunens generelle lokalplan nr. 68 for skiltning gælder for ejendommen. Denne lokalplan regulerer ikke bebyggelse og anlæg på ejendommen.

I Kommuneplan 2020 ligger ejendommen i rammeområde 2-B410 'Tofter i Kilen'. Den ønskede anvendelse af ejendommen til hobbyhold af heste ved et fritliggende enfamiliehus er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesmulighed for ejendommen. De ønskede anlæg og bygninger har ikke et omfang, der er lokalplanpligtige.

Om- og tilbygning af bygning 7 til hestestald

I oplyser at bygningen allerede er taget i brug som hestestald til hobby. 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/lt/a/2017/844>. Der må på ejendommen højst være 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder).

Ved forvaltningens gennemgang af ældre luftfotos tyder det på, at bygningen er ældre end 1983 som noteret i BBR. Bygningen ses tydeligt på luftfoto fra 1972, men er ikke på foto fra 1968, så den må være opført i løbet af denne periode. Der er ingen byggesag i kommunens arkiver om bygningen fra perioden 1968-72 eller fra 1983.

I byggeansøgning fra 1974 til garagen (bygning 6) er bygning 7 vist på en situationsplan og betegnet som hønsehus. På ingen tegninger i kommunens arkiv er der skrevet mål for bygningen ind. Kommunen vurderer på baggrund af luftfoto, at bygningen er på omkring 130 m². I BBR er den noteret til 75 m², hvilket tydeligvis er en fejl.

Da bygningen har ligget på stedet i omkring 50 år, anser forvaltningen den som lovlig, da kommunen allerede i 1974 har fået en tegning der viser bygningen med stort set samme omfang og placering som i dag.

For at kunne sikre hestene tilstrækkeligt med plads efter nyeste regler for hestehold, har I bedt om lov til at ændre en smule på bygningens fodaftryk. I dag er bygningen ca. 5,5 meter bred, men for at få plads til indendørs gang langs hesteboksene og efterisolering, ønsker I at bygningen bliver 6,4 meter bred.

For at adskille rum til foder fra boksene med hestene ønsker I en sidetilbygning på 4,0 x 6,4 meter i hovedbygningens nordøstlige ende. Efter om- og tilbygning bliver bygningen på jeres skitse på 140 m². Med en samlet højde på maks. 4,0 meter vurderer forvaltningen, at bygningen efter om- og tilbygning til hestestald vil have uændret indvirkning på landskabet, når den i det væsentligste ligger samme sted.

Anlæg til hold af heste - ridebane og folde

Ridebanen ønsker I som en dressurbane på 20 x 60 meter. Kommunen har tidligere givet landzonetilladelse til tilsvarende dressurbane med samme mål på ejendom af samme størrelse.

Med en naturlig beplantning omkring vil banen ikke blive synlig set ude fra det åbne land i mosen med kommunens skov som baggrund, samt fra naboer og offentlige stier. Rundt om ejendommen er anlagt dige for at sikre ejendommen mod oversvømmelser i mosen. Diget vil også afskærme for banen set fra mosen. Banen skal ligge mindst 5 meter fra naboskel, så der er plads til hegning med levende planter omkring banen. Hegningen skal være blandet beplantning med planter af arter der i forvejen naturligt findes i området, for ikke at virke fremmet i området. Beplantning omkring banen skal også sikre, at eventuel belysning af ridebanen ikke kommer uden for jeres grund.

Folde kan I placere efter eget valg på resten af ejendommen, når I sikrer, at anlæg og vedligehold af hegn sker fra egen grund.

Sammenfatning

Center for Teknik vurderer i den konkrete sag, at de ønskede bygningsændringer og 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 omkring 1 ha.

Hvis bygningen reelt bliver nedrevet og genopført, kræver det en ny landzonetilladelse. I dette tilfælde kan I forvente en landzonetilladelse til hestestald af samme størrelse, men ikke samme sted. Det bliver et krav at bygninger højst ligger 15 meter fra boligen på ejendommen, for at sikre én samlet bebyggelse på ejendommen.

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 eller 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 eller 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