



Camilla Tækker og
René Lilieholm Herløv Hansen
Vejlegårdsvej 105
2625 Vallensbæk

Sags-jour.nr.: 20/2905
3. august 2021

Afgørelse: Meddelelse af landzonetilladelse til hestestald, ridebane og garage

Vallensbæk Kommune har den 18. juni 2021 modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en hestestald, en ridebane og en garage 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 og garage i et samlet bygningskompleks i forbindelse med om- og tilbygning af eksisterende enfamiliehus, samt til ridebane og hestefolde.

Tilladelsen er givet med følgende betingelser:

1. Hele bygningskomplekset med bolig, hobbyværksted, garage inkl. udhusformål og stald inkl. omklædning og saddeleum må højst have et bruttoetageareal på 740 m². Bygningskompleksets bebyggede areal må højst være 515 m², og første sal til beboelse må højst være 225 m².
2. Stalden på op til 150 m² må kun indrettes til hobbyhold af heste, se definition i redegørelsen. I stalden skal der være omklædning og saddeleum. Stalden skal være klart adskilt fra boligen, og må ikke benyttes til boligformål. Stalden skal ligge i stueetagen af bygningskomplekset.
3. Garagen må være op til 131 m², og skal ligge i stueetagen af bygningskomplekset. Eksisterende boligareal kan indgå i arealet for i den nye garage. Garagen kan også anvendes til udhusformål, men ikke bolig.
4. Alt eksisterende byggeri på ejendommen til garage, carport og udhusformål skal være fjernet før ibrugtagning af bygningskomplekset.
5. Uden for bygningskomplekset må kun ligge mindre bygninger til dyrehold, som ikke kan være en del af bygningskomplekset.
6. Ridebanen må være op til 20x40 meter, og skal ligge mindst 3 meter fra naboskel mod diget og være indhegnet med levende hegn.
7. Det levende hegn omkring ridebanen skal være med plantearter, der allerede naturligt findes i området.
8. Ridebanen kan belyses med lav parkbelysning. De levende hegn omkring banen skal sikre, at belysning af banen holdes inden for egen grund.
9. Regnvand fra ridebanen og andre terrænreguleringer skal holdes på egen grund.

Tilladelsen meddeles i medfør af Planlovens § 35 og bliver offentliggjort den 3. august 2021 på kommunens hjemmeside og Plandata.dk.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 31. august 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/lt/2017/130>

Byggeri af indbygget garage og hestestald i enfamiliehuset må først igangsættes efter samlet byggetilladelse til bygningskomplekset. Hvis boligens samlede areal efter om- og tilbygning bliver over 500 m², skal I søge om ny landzonetilladelse, jf. Planloven § 35 og § 36, stk. 1, nr. 10.

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 skovenes værdi som landskabselement. Skovbrynet mod ejendommen kan opretholdes som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Ansøgningen har været i naboorientering hos Vejlegårdsvej 99 i 2 uger fra 25. juni 2021. Der er ikke kommet bemærkninger, der giver anledning til ændringer eller nye betingelser i forbindelse med landzonetilladelsen.

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

Efter I indsendte første ansøgning om landzonetilladelse den 10. maj 2021, har vi drøftet forskellige muligheder frem til jeres endelige ansøgning om landzonetilladelse den 18. juni 2021. I ønsker at samle byggeri på ejendommen i ét bygningskompleks, så ejendommen får et ensartet udtryk og passer ind i de naturlige omgivelser med skoven og mosen.

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.

Alle bygninger samles i en afgrænset 'toft' på omkring 1.500 m² 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 skovbeplantninger mv. De ønskede anlæg og bygninger har ikke et omfang, der er lokalplanpligtige.

Boligen bliver sammenbygget med stalden og garagen

Enfamiliehuset på ejendommen er et helårshus, og kan efter Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 til- og ombygges uden landzonetilladelse, når boligens samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m². Det ser ud til at være overholdt, også når 90 m² til værksted til hobbyrum indregnes, men det bliver endeligt vurderet i forbindelse med byggetilladelsen.

For at samle ejendommens bebyggelse, ønsker I at stalden og garagen er i samme bygningskompleks som boligen. Alt anden eksisterende byggeri til garager og udhusformål, samt ældre fundamenter til drivhuse vil I fjerne.

I tilknytning til enfamiliehuse kan der efter Planloven § 36, stk. 1, nr. 8 opføres en garage på højst 50 m² uden landzonetilladelse. Da I ønsker en garage til flere køretøjer og trailere, og da garagen også skal anvendes til udhusformål i forbindelse med drift og vedligehold af ejendommen, har I søgt om landzonetilladelse til en garage på 131 m². Ejendommen er på lidt under 1 ha. Garage og driftsbygning på omkring 130 m² er rimeligt i forhold til ejendommens størrelse og anvendelsen til hestehold.

Ved at til- og ombygge eksisterende enfamiliehus, og sammenbygge med nye stald og garage, samles bebyggelsen på ejendommen 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.

Anlæg til hold af heste - stalden, ridebanen og folde

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/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 stalde til hobbyhold op til 150 m², når der også er omklædning, saddele, strigleplads, separat rum til foder og teknik. Den ansøgte stald svarer derfor til hvad der må forventes til hobbyhold af heste.

Ridebanen ønsker I som en dressurbane på 20 x 40 meter. Kommunen har tidligere givet landzonetilladelse til tilsvarende standarddressurbaner på 20 x 40 meter. 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 3 meter fra skel mod diget, så der er plads til hegning med levende planter mellem diget og banen. Hvis I vælger at placere banen ved andre naboskel, skal den ligge mindst 5 meter fra skel. 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 bygninger 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.

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