



Til ejerne af ejendommen

Damsholtevej 11
2970 Hørsholm

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf. 7256 5000

Plan@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr. 24/7686

Den 5. juli. 2024

Landzonetilladelse til etablering af en ridebane, pensionærheste og ændret anvendelse af bygning på Damsholtevej 11, 2970 Hørsholm

Fredensborg Kommune har den 21. marts 2024 modtaget en ansøgning om en landzonetilladelse til etablering af en ridebane, pensionærheste og ændret anvendelse af eksisterende bygning i landzone på Damsholtevej 11, Hørsholm, Matr. Nr. 1a Gunderød By, Karlebo. Der har siden været fremsendt supplerende oplysninger, senest den 13. juni 2024.

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom på knap 17 hektar.

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1 til etablering af den ansøgte ridebane, til pensionærhestehold samt til ændret anvendelse af en eksisterende bygning til staldformål.

Tilladelsen er betinget af at der ikke ændres væsentligt i terrænet, herunder at eventuel overskudsjord bruges til kantafrænsning omkring banen og i øvrigt spredes i et tyndt lag ud over området. Ansøger skal være opmærksom på, at overskudsjord minimum skal placeres 10 meter fra de §3-beskyttede arealer på ejendommen i henhold til naturbeskyttelsesloven. Se bilag 3 for en angivelse af de beskyttede arealer på ejendommen.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den ansøgte ridebane, med målene 30 x 60 meter, skal anlægges i henhold til fremsendte placering fra den 3. juni 2024 jævnfør bilag 1
- Eventuel hegning skal udføres som lette tråd- eller træhegn i naturfarver eller som levende hegn
- Regnvand skal nedsives på egen grund
- Der må ikke etableres udendørs belysning i tilknytning til banen

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35 stk. 8 skal landzonetilladelsen offentliggøres. Tilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. juli 2024

Ansøgning

Af ansøgningen fremgår det, at placeringen af ridebanen er valgt fordi, der er udlagt jordvarme på arealet nord for hovedhuset. Yderligere vil der skulle terrænreguleres mindst muligt jord ved denne placering, da det er et forholdsvist plant område. Se bilag 1 i dette brev for at se den ansøgte placering.

Ansøger søger om en ridebane på 30 m X 60 m med begrundelse i at beboerne på ejendommen er springryttere og derfor ønsker at etablere en ridebane med springmål.

Det oplyses endvidere, at banen vil blive opbygget i 100 pct. naturmaterialer, ligesom der ønskes etableret et naturhegn rundt om banen.

Ansøger ønsker, at etablere lavt og nedadgående belysning på hegnet omkring ridebanen.

Ansøger forventer, at det kommende hestehold vil bestå af 5 egne heste og 5 pensionærheste. I den forbindelse forventes der maksimalt 3 eksterne personbiler dagligt til pensionærhesteholdet samt maksimalt en lastbil pr. måned til levering af foder og strøelse.

Der er ligeledes ansøgt om at ændre anvendelse i bygning 2 og 3 fra lager- og værkstedsformål til stalde. Se bilag 4 for en oversigt over ejendommens bygninger samt deres anvendelse.

Planlovens landzonebestemmelser

I henhold til Planlovens § 35 må der ikke i landzone uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelser efter § 35 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den pågældende ejendom, med mindre det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Se afsnit om naboorientering længere nede i brevet.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb, som er 4 uger efter offentliggørelse, det vil sige den 2. august 2024.

I får besked, hvis der modtages klage. En rettidig indgivet klage har opsættende virkning.

I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.

Hvis I ikke har hørt noget fra os efter klagens udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes. I vil som ansøgere blive underrettet om en eventuel klage.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dags dato jf. planlovens § 56 stk. 2.

En klage kan indgives af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Planmæssige forhold på ejendommen

Ejendommen er delvist omfattet af udpegningen Gunderød Landsby, rammeområde LL 18 og delvist omfattet af rammeområdet LJ 10 Karlebo bakkede dyrkningslandskab i henhold til den gældende Kommuneplan 2021. Se bilag 5 for et kort, der illustrerer udpegningerne på ejendommen.

I området LJ 10 må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende gårdbebyggelser.

Yderligere skal større faste rekreative anlæg som ridebaner indpasses i terrænet, og placeres i tilknytning til gårdbebyggelse. Jf. retningslinjerne for område LJ 10, må der ikke etableres belysning i

tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke-malede naturmaterialer.

I rammeområdet LL 18, som omhandler Gunderød Landsby er anvendelsen fastsat til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet.

De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres.

Kulturmiljø

Gunderød Landsby er ligeledes omfattet af kommuneplanens udpegning, som kulturmiljø, der indebærer, at følgende 3 ting skal overholdes:

- Inden for kulturmiljøerne må der ikke ske ændringer, som forringer områdernes værdi eller mulighed for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet. Ændringer inden for afgrænsningen af et kulturmiljø skal altid ske under hensyn til det enkelte kulturmiljøs værdi og sårbarhed. Se beskrivelser af de enkelte kulturmiljøer i redegørelsen til Kulturhistorie.
- Inden for kulturmiljøerne i landområdet må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes under hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.
- Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Ejendommen er ligeledes omfattet af det udpegede område værdifuldt landskab i henhold til kommuneplanen. I de værdifulde landskaber skal landskabets karakter beskyttes og områderne skal friholdes for tekniske anlæg, byudvikling, spredt bebyggelse og råstofindvinding.

Yderligere er ejendommen omfattet af større sammenhængende landskaber. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskaber og kulturværdier prioriteres højt. Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg, der kan udgøre en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber.

Jævnfør kommuneplanen er ejendommen udpeget til at indeholde særlig værdifulde landbrugsområder, som skal søges opretholdt til landbrugsformål og landbrugsinteresserne skal prioriteres højt.

Endelig er ejendommen udpeget som regionalt geologisk interesseområde 420 jf. gældende kommuneplan, hvilket er beskrevet på følgende vis i kommuneplanen:

”Omkring Karlebo findes en gruppe fladbakker omgivet af et småbakket morænelandskab. Størst er grusbakken Smidsbjerg med en højde på 58 meter o.h. En gruppe sammenvoksede fladbakker ved Karlebo Kirke er derimod opbygget af smeltevandsler. Bakkerne er aflejret i forbindelse med afsmeltningen af Den Ungbaltiske Is. Ved Donse Dam i det nærliggende Tokkekøb Hegn findes der profiler i tilsvarende senglaciale, stenfri leraflejninger. De store fladbakker er fremtrædende landskabselementer, der tydeligt afspejler deres oprindelse som issøaflejninger. De tilknyttede leraflejninger illustrerer bl.a. sedimenternes råstofpotentiale.”

Naturbeskyttelse på ejendommen

På ejendommen er der flere § 3-beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven, som det fremgår af bilag 3.

Yderligere er der et beskyttet vandløb efter naturbeskyttelsesloven, der kan ses på bilag 6.

Nabohøring

Ejendommen er beliggende i landzone. I henhold til Planlovens § 35 stk. 4 kan der først meddeles landzonetilladelse, når naboerne er orienteret om ansøgningen, medmindre kommunen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne og de øvrige parter.

Der blev foretaget naboorientering fra den 13.- 27. maj 2024 til to naboer, hvoraf en nabo bemærkede, at den foreslåede placering af ridebanen var for tæt på deres naboskel. Dette medførte, at ansøger har flyttet den foreslåede placering af banen til 10 meter fra det nordlige naboskel, som det fremgår på bilag 1. Naboen havde ikke yderligere bemærkninger.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Det er Fredensborg Kommunes samlede vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med Fredensborg Kommunes grundlag for landzoneadministration.

De nævnte udpegninger, som ejendommen er omfattet af jf. kommuneplanen, som værdifuldt landskab, større sammenhængende landskab, kulturmiljø, geologisk interesseområde, LL 18 og LJ 10, de særligt værdifulde landbrugsområder er ifølge vores vurdering ikke til hinder for det ansøgte.

Ridebanen vil blive placeret udenfor landsbyafgrænsningen, som det ses af bilag 5 og selvom udpegningerne bl.a. henviser til at området skal tilgodeses til jord- og landbrugsformål, er det ikke vores vurdering at det ansøgte strider imod disse udpegninger.

Landzonetilladelsen til ridebanen er givet, da det er vurderet, at banen ikke griber hverken fysisk eller visuelt ind i landskabet i betydende omfang. Efter besigtigelse på ejendommen er det kommunens vurdering, at selvom placeringen af banen ikke er i umiddelbar nærhed af hovedhuset, så er placeringen hensigtsmæssig set i forhold til terrænet på ejendommen samt hensynet til naboer. Yderligere ligger placeringen 1-1,5 meter højere end Damsholtevej, hvorfor banen knap vil være synlig fra vejen.

Dog er det vores vurdering, at det ansøgte lys på hegnet om banen, vil være synligt fra vejen og dermed genere trafikanter på Damsholtevej, hvorfor der ikke meddeles tilladelse til etablering af lys.

Den øgede trafikale mængde med maksimalt 3 personbiler om dagen og 1 lastbil pr. måned er af så beskeden karakter, at det ikke er til hinder for det ansøgte.

De naturbeskyttede arealer på ejendommen er ej heller til hinder for etableringen af ridebanen, pensionærhesteholdet eller den ændrede anvendelse af bygningerne, ligesom de ikke besværliggør eller umuliggør de målsætninger, der ligger til grund for kommuneplanens udpegninger.

Det ansøgte er ikke i strid med de planmæssige hensyn eller de landskabelige og naturmæssige interesser, som kommunen skal varetage i henhold til planlovens landzonebestemmelser.

Venlig hilsen

Jonas Astrup Awaad
Byplanlægger og landzonesagsbehandler

Bilag 1. Luftfoto med angivelse af hvor på ejendommen den ansøgte ridebane ønskes placeret, ca. 10 meter syd for det nordlige naboskel.



Bilag 2. Luftfoto med rød markering af den ansøgte ridebane set i forhold til de andre bebyggelser og ejendomme i området.



Bilag 3. Luftfoto med skraverede markeringer af de §3-beskyttede arealer på ejendommen i henhold til naturbeskyttelsesloven. Eventuelt opgravet jord skal placeres minimum 10 meter fra de markerede arealer. I højre side af luftfotoet er indsat en signaturforklaring, der angiver hvad de beskyttede naturtyper består af.



Bilag 4. Oversigt over ejendommens bygninger og anvendelse.



Bilag 5. Oversigt over rammeområder jf. kommuneplan 21, hvor LL 18 omfatter afgrænsningen Gunderød Landsby.



Bilag 6. Beskyttede vandløb.



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på <https://naevneneshus.dk>

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr 223 af 01/03/2024) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om at klage her: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>