

Administration i landzonen

Byggeri til hestehold, vers. 2

Dato

Teknik- og Miljøforvaltningen
Planafdelingen

9. august 2018

Administrationsgrundlag for sager vedrørende byggeri til hestehold i landzone

Introduktion

Dette administrationsgrundlag er Køge Kommunes overordnede og sammenfattende praksis for, hvordan planlovens bestemmelser om byggeri og ændret anvendelse til brug for heste administreres.

Formålet er at fortælle, hvad Køge Kommune lægger vægt på, når der træffes afgørelser i landzonesager. Desuden er det formålet at sikre en ensartet landzonesagsbehandling i hele kommunen.

Kommunens forvaltning er bemyndiget til at træffe afgørelser i overensstemmelse med den beskrevne praksis. Ansøgninger, der falder helt uden for den beskrevne praksis, eller som har principiel eller politisk karakter, vil blive behandlet politisk.

Administrationsgrundlaget er udarbejdet med udgangspunkt i Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, udmeldinger fra Planklagenævnet og tidligere klagenævn samt Køge Kommuneplan. Følgende emner indgår:

- Privat hestehold
- Hestepensioner og rideskoler
- Stutterier
- Ridehaller
- Ridebaner

Planloven

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark.

Behandling af ansøgninger

Byggeri og ændret anvendelse i landzonen kræver som udgangspunkt landzonetilladelse jf.

Planlovens § 35. Det samme gælder væsentlige til- eller ombygninger, som kan sidestilles med nyopførelse. Undtagelser er bl.a. erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for driften af en landbrugsejendom. Byggeri til hestebrug betragtes ikke som erhvervsmæssigt nødvendigt, medmindre der er tale om et stutteri (se nærmere herom i afsnit om stutteri).

Byggeri og ændret anvendelse kan tillige kræve tilladelse i henhold til krav i Husdyrgødningsbekendtgørelsen. Hvis ansøgningen ikke kan tillades jf. Husdyrgødningsbekendtgørelsen, behandles landzonesagen ikke.

Ved behandlingen af ansøgninger om landzonetilladelse foretages altid en konkret vurdering, hvorunder bl.a. planlægningsmæssige og landskabelige hensyn indgår. Der lægges særlig vægt på beskyttelse af landskabelige værdier, fx kulturmiljøer og områder med naturbeskyttelsesinteresser. Derudover indgår det i vurderingen, at hestehold og ridning har betydning som fritidsinteresse, erhverv og bosætning.

Der kan være tilfælde, hvor byggeri og anlæg søges placeret, så det virker generende for naboer, natur, landskab mv. I sådanne tilfælde indgår kommunen i dialog med henblik på at finde en anden placering. Alternativt meddeles afslag.

Køge Kommune har mange kortlagte beskyttelsesområder med særlige kultur- og naturværdier. Beskyttelsesområder er udpeget i kommuneplanen, og er kendetegnet ved at være særligt rige på kulturhistorie, landskabs- og naturværdier. Derfor er der en særlig interesse i at bevare disse miljøer intakte. For beskrivelse af de enkelte områder henvises til den gældende kommuneplan.

Praksis

På de følgende sider gennemgås muligheder samt begrænsninger for byggeri, anlæg og ændret anvendelse af bygninger og landbrugsjord til brug for heste.

Privat hestehold

Bestemmelserne herunder gælder for ejendomme med hestehold til privat brug¹.

Lovgrundlag og praksis

Det kræver landzonetilladelse at opføre bygninger og anlæg til privat hestehold jf. Planlovens § 35 stk. 1. Når der er ubenyttede bygninger på ejendommen, skal ejer undersøge muligheden for at udnytte disse i stedet for at opføre ny bebyggelse. Ofte indrettes privat hestehold på gamle landbrugsejendomme, hvorved der ikke er behov for at opføre nye bygninger.

Ved vurderingen af ansøgninger om nybyggeri lægger Køge Kommune altid vægt på planlægningsmæssige og landskabelige hensyn. I områder med beskyttelsesinteresser (fx kulturmiljøer, landskab og natur) har kommunen en mere restriktiv praksis.

Enhver afgørelse beror på en konkret vurdering af den enkelte landzoneansøgning.

¹ Vær opmærksom på, at der i forhold til Husdyrgødningsbekendtgørelsen skal være mindst 4 heste, førend hesteholdet betragtes som erhvervsmæssigt.

Der gives normalt landzonetilladelse til:

- Ændret anvendelse af eksisterende bygninger til hestehold.
- Nyopførelse af mindre stalde (max op til 250 m²) med et passende forhold mellem bygningsmasse og grundens størrelse.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til:

- At opføre bygninger større end 100 m² til privat hestehold i områder med beskyttelsesinteresser.

Hestepensioner og rideskoler

Ofte indrettes hestepensioner og rideskoler på gamle landbrugsejendomme, hvorved der ikke er behov for at opføre nye bygninger.

Lovgrundlag og praksis

Det kræver landzonetilladelse at etablere hestepension og rideskole i eksisterende og nye bygninger jf. Planlovens § 35 stk. 1.

Der gives normalt landzonetilladelse til jordbrugstilknyttet, mindre erhvervsvirksomhed, der naturligt hører hjemme i landzonen f.eks. hestepensioner og rideskoler, som ikke omfatter opførelse af større bygninger/ridehaller.

Når der er ubenyttede bygninger på ejendommen, skal ejer undersøge muligheden for at udnytte disse i stedet for at opføre ny bebyggelse.

Ved vurderingen af ansøgninger lægger Køge Kommune altid vægt på planlægningsmæssige og landskabelige hensyn. I områder med beskyttelsesinteresser (fx kulturmiljøer og natur) har kommunen en mere restriktiv praksis.

Enhver afgørelse beror på en konkret vurdering af den enkelte landzoneansøgning.

Der gives normalt landzonetilladelse til:

- at ændre anvendelsen af tiloversblevne landbrugsbygninger til hestepensioner og rideskoler.
- Mindre udvidelser af eksisterende hestepensioner og rideskoler.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til:

- at opføre bygninger større end 100 m² til hestepensioner og rideskoler i områder med beskyttelsesinteresser.

Stutterier

Bestemmelserne gælder for ejendomme med dokumenteret erhvervmæssig stuttedrift.

Lovgrundlag og praksis

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er nødvendig i forbindelse med stuttedrift. Ved stuttedrift forstås ifølge klagenævnets praksis,

at der som udgangspunkt er mindst 5-7 avlshopper, og at der er tale om en virksomhed af professionel/kommerciel (ikke hobbypræget) karakter. Det forudsætter altid en samlet konkret vurdering af den enkelte virksomhed.

Det kræver landzonetilladelse at placere ridehaller og stalde til stutteri uden tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Der kan blive stillet særlige vilkår til bygnings/anlæggets beliggenhed og udformning.

Hvis der er tale om et erhvervmæssigt stutteri, vil en ridehal kunne være erhvervmæssigt nødvendig til opdræt og tilridning af ungheste. Der kræves dokumentation for stutteridrift.

Ansøger skal normalt sende oplysninger om følgende forhold:

- Dokumentation for antallet af avlshopper, f.eks. hestepas
- Dokumentation for følproduktion
- Dokumentation for behov for hal til tilridning og træning
- Ejers og ansatte uddannelsesmæssige- og erfaringsmæssige baggrund indenfor hesteavl
- Redegørelse for miljøforhold
- Dokumentation for samlet antal heste

Store bygninger/ridehaller påvirker landskabet væsentligt, og derfor bør placering og udformning vurderes nøje i forhold til landskabspåvirkningen.

En ridehal til opdræt af heste behøver i almindelighed ikke at være større end ca. 800 m². Der skal være et passende forhold mellem bygningsmasse og grundens størrelse. I en orientering fra 2006 fra det daværende Naturklagenævn vedrørende etablering af ridehaller i forbindelse med stutteri, er det beskrevet, at ridehal på helt små ejendomme – under 5 ha – som udgangspunkt altid vil kræve en landzonetilladelse.

Enhver afgørelse beror på en konkret vurdering af den enkelte landzoneansøgning.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til:

- Fritliggende ridehaller (dvs. uden tilknytning til eksisterende bygningsæt) på stutteri.

Ridehaller

Ridehaller er som udgangspunkt store og dominerende i landskabet og derfor har vi særligt fokus på de landskabelige hensyn.

Lovgrundlag og praksis

Planloven bestemmer, at hvis man driver stutteri – erhvervmæssig landbrugsvirksomhed – har man ret til at have en ridehal (se forrige afsnit om stutterier). Denne ret gælder ikke for privat hestehold, rideskoler og hestepensioner.

Når byggeriet ønskes til brug for private, hestepension, rideskole eller anden foreningsbåren konstruktion kræver det landzonetilladelse. Ifølge klagepraksis og Køge Kommunes hidtidige praksis er der traditionelt meddelt afslag til private ridehaller, men hvis byggeriet opføres og anvendes i et fællesskab kan det evt. tale for en tilladelse. Kommunen skal særligt ud fra land-

skabelige hensyn afveje, hvornår der med rette kan meddeles landzonetilladelse til ridehaller. Hensynet til det landskabelige udsyn fra veje og stier med udsyn til åbne landskabsområder, landsbykirker og fortidsminder m.v. skal varetages ved sagsbehandlingen. Der lægges vægt på et passende forhold mellem ejendommens eksisterende bygningsmasse og størrelse, afstande til naboer og størrelse på den ansøgte ridehal. Der kan være stor forskel på lokalområdernes ejendomsstørrelser og de deraf forventede afledte påvirkninger i forhold til naboer, både landskabeligt og miljømæssigt.

Enhver afgørelse beror på en konkret vurdering af den enkelte landzoneansøgning.

Der gives normalt landzonetilladelse til:

- Ridehaller ved rideskoler eller anden foreningsbåren konstruktion (nærhed til byer hvor ridehallen har en idræts- eller fritidsmæssig funktion prioriteres.

Et af følgende vilkår skal være opfyldt:

1. Foreningen modtager foreningstilskud fra Køge Kommune eller
2. Der forelægger skriftlig dokumentation fra de naboer, der ønsker at indgå i opførelsen, driften eller brugen af en fælles ridehal.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til:

- Ridehaller til privat brug herunder hestepensioner.
- Ridehaller til rideskoler i områder med beskyttelsesinteresser.

Ridebaner

Lovgrundlag og praksis

Etablering af ridebaner kræver landzonetilladelse, idet der er tale om ændret anvendelse.

Ved vurderingen lægger Køge Kommune særlig vægt på, om anlægget vil påvirke landskabet væsentligt, og om terrænregulering er nødvendig.

Derudover lægges der vægt på at varetage de landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige hensyn ved ansøgninger om belysning af ridebaner. Endelig har det tilsvarende betydning, om belysning er til gene for forbigående og naboer. Belysning kan etableres som orienteringslys med en maksimal højde på 1,4 m til overkanten af lysboksen og lysstrålen skal være rettet ned mod banen.

Enhver afgørelse beror på en konkret vurdering af den enkelte landzoneansøgning.

Der gives normalt landzonetilladelse til:

- Ridebaner uden belysning.
- Ridebaner med orienteringslys jf. ovenstående.

Der gives normalt ikke landzonetilladelse til:

- Belysning af ridebaner med en større højde end 1,4 meter.
- Belysning af ridebaner inden for skovbyggelinjen.