

Bilag til KPU-sag om praksis for hestehold i landzone

Eksempler på aktuelle ansøgninger og udkast til afgørelser

(indgår ikke i godkendt administrationspraksis)

Lidemarksvej 85 – 29 ha

Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende ridehal, som i 1992 er anmeldt som maskinhal. Derudover ansøgning om lovliggørelse af stald samt hestepension med et hestehold på 8 dyreenheder.

Ny ansøgning om landzonetilladelse om at opføre 6-8 meter høje lysstandere omkring ridebane.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi, kulturmiljø og skovbyggelinje

Mulig afgørelse

Lovliggørende landzonetilladelse idet anvendelsen vedrører udnyttelse af eksisterende bygninger og med baggrund i ejendommens størrelse og placering.

Afslag på belysning af ridebane idet ejendommen ligger i et særligt bevaringsværdigt kulturmiljø og inden for skovbyggelinjen. Det vurderes, at belysning i dette område vil virke dominerende og indgribende i landskabet i forhold til de naturbeskyttelsesmæssige hensyn, der skal varetages med skovbyggelinjen.

Druestrupvej 10 – 4,7 ha

Klage over etablering af hestepension i 450 m² maskinhal fra 2016 samt etablering af ridebane med belysning i 1 meters højde. Maskinhallen blev godkendt iht. Pl. § 36 stk. 1 nr. 3 – undtagelse fra krav om landzonetilladelse; nødvendig til driften af en landbrugsejendom. Ejer har efterfølgende ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til de påklagede forhold.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi og kulturmiljø, skovbyggelinje, bevaringsværdigt landskab

Mulig afgørelse

Afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af maskinhal til hestepension. I det tilfælde at tilsvarende byggeri fra begyndelsen var ansøgt som stald/hestepension, ville Køge Kommune jf. nærværende forslag til administrationspraksis kun tillade et mindre byggeri med henvisning til områdets kulturhistoriske, landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige beskyttelser, samt hensynet til at undgå præcedensvirkning.

Alternativt kan man tillade, at en mindre del af bygningen anvendes til privat hestehold.

Afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til belysning af ridebanen på baggrund af ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje, samt områdets karakter med

overvejende mindre, tætliggende ejendomme og de deraf afledte nabogener.

Gummerødvej 4 – 4,4 ha/ca. 13 ha

Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af hestehold fra 6 til 16 heste til brug for avl og datters konkurrenceridning, opførelse af staldbygning på 240 m² samt opførelse af ridehal til fælles brug for 3 hestehold (ejendomme på i alt ca. 13 ha) i området. Ansøger angiver ejendommenes drift som stutterier. Herudover ansøges om lovliggørende landzonetilladelse til ridebane.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi og kulturmiljø, særlig landsby, ca. halvdelen af ejendommen er omfattet af skovbyggelinje.

Mulig afgørelse

Kun én af de tre ejendomme er erhvervs-mæssigt stutteri i planlovens forstand (se afsnit om stutterier). Det ansøgte, som ikke er nødvendig for landbrugets drift, er i strid med såvel formålet i planlovens landzonebestemmelser som kommuneplanens retningslinjer for områder med kulturhistoriske værdier. Det vurderes, at det ansøgte i kraft af sin beliggenhed og størrelse vil virke dominerende i landskabet.

Lovliggørende landzonetilladelse til etablering af ridebane med vilkår om at der kun tillades belysning iht. retningslinjerne, dvs. med maksimal højde på 1,4 meter rettet nedad.

Tessebøllevej 34 – 4,2 ha

Ansøgning om tilladelse til at opføre ridehal og staldanlæg til hobby og fritidsformål. Bygningerne påtænkes at bestå af ridehal (bruttoareal på ca. 900 m²), samt tilhørende staldanlæg og indendørs oplagsplads til hør, maskiner mv. (bruttoareal 300 m²). Ridebanedelen skal leve op til de internationale minimale standardmål på 20m x 40 m.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi og kulturmiljø, særligt værdifuldt landbrugsområde.

Ejendommen har i dag en samlet bygningsmasse på 349 m², hvoraf de 128 m² er en tiloversbleven landbrugsbygning, som i 2004 blev ændret til hestestald.

Der er i november 2017 givet afslag på ansøgningen ud fra vurderingen at opførelse af nye bygninger i et omfang på ca. 1200 m², som ikke er nødvendige for landbrugets drift, er i strid med såvel formålet i planlovens landzonebestemmelser som kommuneplanens retningslinjer for områder med kulturhistoriske værdier og kulturmiljøer. Det vurderes at yderligere byggeri på ejendommen vil forringe oplevelsen af områdets smukke landskab.

Afslaget blev påklaget til Planklagenævnet og forvaltningen valgte at tage sagen tilbage til fornyet vurdering med udgangspunkt i nærværende forslag til administrationspraksis.

Mulig afgørelse

Det tidligere afslag fastholdes med samme begrundelse – at opførelse af nye bygninger som ikke er nødvendige for landbrugets drift, er i strid med formålet i planlovens landzonebestemmelser og kommuneplanens retningslinjer for områder med kulturhistoriske værdier og kulturmiljøer.

Alternativt kan hensynet til landområdesudvikling vægtes højere end kulturmiljøet.

Urupvej 8 – 2,9 ha

Ansøgning om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af en driftsbygning på 276 m², som i dag er indrettet som hestestald. Fremadrettet ønskes driftsbygningen anvendt til hestepension med plads til ni heste. Stalden ligger mindre end 50 meter fra nabobebyggelse og kræver derfor også en dispensation fra husdyrgødningsbekendtgørelsen. Denne dispensation kan kun gives, hvis ejendommen bliver godkendt til hestepension efter planloven. Driftsbygningen skal ikke ombygges, da den eksisterende indretning kan rumme hestepensionen.

I tilknytning til hestepensionen ansøges om parkeringsareal til tre til fire hestetrailere, som ansøges placeret på eksisterende færdsels- og vendeplads, umiddelbart nordvest for ovennævnte bygning. I øvrigt vil der ikke blive ændret på parkerings- og tilkørselsforholdene på ejendommen.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi og kulturmiljø, skovbyggelinje, bevaringsværdigt landskab.

Mulig afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til den ændrede anvendelse, idet der ikke er tale om nybyggeri, men alene ændret anvendelse af tidligere driftsbygninger. I tilladelsen vil der blive stillet vilkår om, at evt. driftsmæssige nødvendige maskiner/materialer for driften af landbrugsejendommen fortsat kan opbevares i (andre) af ejendommens eksisterende bygninger.

Parkering af 3-4 hestetrailere indeholdes tillige i landzonetilladelsen. Der vil i denne forbindelse blive stillet vilkår om afskærmning i form af beplantning.

Rugbjergvej 5a

Ansøgning om tilladelse til nedrivning af stald på ca. 80 m² med samtidig opførelse af ny staldbygning på ca. 245 m² samt opførelse af ridehal på min. 800 m². Datteren dyrker konkurrenceridning.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: økologisk forbindelse.

Mulig afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til nedrivning og nyopførelse af stald på ca. 245 m², med baggrund i, at byggeriet ikke har væsentlig påvirkning på udpegningen som økologisk forbindelse.

Der meddeles afslag på ansøgning om ridehal, idet denne er til privat brug. Der henvises til de planmæssige hensyn samt hensynet til at undgå præcedensvirkningen.