

Bilag til KPU-sag om praksis for hestehold i landzone

Eksempler på aktuelle ansøgninger og udkast til afgørelser

Lidemarksvej 85 – 29 ha

Ansøgning om landzonetilladelse om at opføre 6-8 meter høje lysstandere omkring ridebane. Ansøger har efter udsættelse af sagen yderligere oplyst om ønsket om at afholde stævner samt fleksibilitet i forhold til evt. krav om mindre lysstandere.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: kulturhistorisk bevaringsværdi, kulturmiljø og skovbyggelinje.



Mulig afgørelse

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.

Alternativt:

Tilladelse i dette konkrete tilfælde til lav belysning af ridebanen (jf. praksis) med baggrund i ejendommens beliggenhed på modsatte side af Lidemarksvej i forhold til skoven.

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



Mulige afgørelser

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 tillades anvendelse til privat hestehold i en mindre del af bygningen.

Afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til belysning af ridebanen på baggrund af ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje, samt områdets karakter med overvejende mindre og tætliggende ejendomme og de deraf afledte nabogener.

Gummerødvej 4 – 4,4 ha/ca. 13 ha

Ansøgning om landzonetilladelse til:

1. udvidelse af hestehold fra 6 til 16 heste til brug for avl og konkurrenceridning
2. opførelse af staldbygning på 240 m²
3. opførelse af ridehal til fælles brug for 3 hestehold i området. (tre ejendomme på i alt ca. 13 ha. Ansøger angiver ejendommene som stutier)
4. lovliggørelse af ridebane.

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



Mulige afgørelser

Kun én af de tre ejendomme er erhvervmæssigt stutier i planlovens forstand (se afsnit om stutier).

1. Forøgelse af hestehold er ikke omfattet af landzonebestemmelserne.
2. Afslag på den ansøgte staldbygning med henvisning til størrelsen. I afslaget oplyses om muligheden for at ansøge om en staldbygning på maks. 100 m².
3. Afslag på ridehal, da denne i kraft af sin beliggenhed og størrelse vil virke dominerende i landskabet.

Alternativt meddeles tilladelse til ridehal med begrundelsen, at placeringen på denne matrikel trods alt er bedre end placering på nabomatriklen mod syd, som er defineret som stutier og derfor har mulighed for at etablere ridehal uden landzonetilladelse.

4. 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.

Alternativt meddeles afslag på lovliggørelse af ridebane med lys, idet området har karakter af et mindre landsbymiljø omkranset af skov med tætliggende ejendomme og matrikler uden skærmende beplantning.

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 staldanlæg og indendørs oplagsplads til hø, maskiner mv. (bruttoareal 300 m²).

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.

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

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 karakterfulde 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. Ansøger bør oplyses om mulighederne for at etablere et fællesanlæg i forhold til praksis, der kan øge sandsynligheden for at opnå tilladelse.

Rugbjergvej 5a

Forespørgsel om tilladelse til opførelse af ridehal på min. 800 m² til brug for konkurrenceridning.

Væsentlige beskyttelsesinteresser: økologisk forbindelse.



Mulig afgørelse

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.