



Dato	Dokumentnummer
11. november 2020	2020-066592-12

Landzonetilladelse til ridebane på 20 x 40 meter

Kobækvej 1, 4623 Lille Skensved – matr.nr. 9c St. Ladager By, Ejby

Du har den 17. august 2020 ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til etablering af en ridebane på 20 x 40 meter (800 m²) på ovenstående ejendom. Da ejendommen ligger i landzone kræver etableringen af ridebanen landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Køge Kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til etablering af ovennævnte ridebane som ansøgt og beskrevet i denne afgørelse.

Disse vilkår er bindende for ejere og brugere af ejendommen.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside onsdag den 11. november 2020.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort. Klagefristen løber til og med onsdag d. 9. december 2020.

Redegørelse

Køge kommune har den 21. august 2020 modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane på 20 x 40 meter (800 m²) på ejendommen Kobækvej 1, 4623 Lille Skensved (matr.nr. 9c St. Ladager By, Ejby).

Ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet areal på ca. 1,1 ha beliggende i landzone omtrent 1,4 km nordøst for St. Ladager landsby i den nordlige del af Køge Kommune (kort 1).

Du oplyser til sagsbehandlingen at ridebanen er anlagt ved afgravning af det øverste jordlag og opbygget med et bærelag af grus og toplag af sand. Ridebanen er etableret uden dræn og belysning. Køge kommune vil i denne forbindelse gøre opmærksom på, at der ikke uden ny forudgående landzonetilladelse må opsættes belysning på ridebanen.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

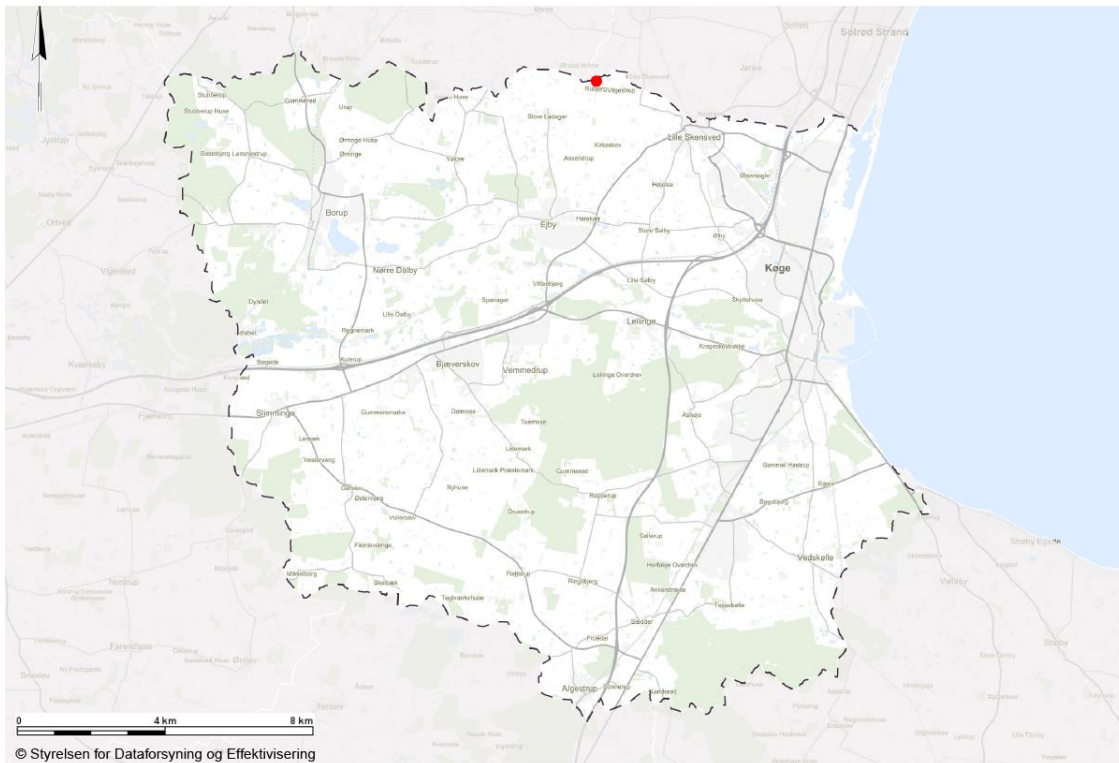
Kontakt:
Morten Leisgaard Storgaard
Tlf. +45 56 67 62 12
Mail tmf@koege.dk

Du oplyser til sagsbehandlingen at ridebanen er anlagt ved afgravning af det øverste jordlag og opbygget med et bærelag af grus og top lag af sand. Ridebanen er etableret uden dræn og belysning. Køge kommune vil i denne forbindelse gøre opmærksom på, at der ikke uden ny forudgående landzonetilladelse må opsættes belysning på ridebanen.

Banen er anlagt på et areal der tidligere blev anvendt som foldareal til 2 ponyer. Foldarealet er efter anlæggelsen af ridebanen flyttet til en placering få meter øst for ridebanen (kort 2). Hesteholdet er stadig afgrænset til 2 ponyer (nordbaggere), og der er for nuværende ikke planer om at udvide hesteholdet.

Anlægget af ridebanen har indbefattet en planering af området, hvor den sydøstlige halvdel er sænket med 30 cm og den lavereliggende nordvestlige halvdel er hævet tilsvarende. Ud fra kommunens højdekurvekort har det kunne anslås, at det nordvestlig fald på banen er reduceret fra ca. 1,25 meter til ca. 0,65 meter. Dette har bevirket en reduktion af faldet mod banekanten på 2,8 % til 1,45 %.

Du oplyser herudover, at overskuds jorden fra baneanlægget samt jord fra en oplagt jordvold på ejendommen er spredt ud på det nye foldareal, ud i fordybninger i terrænet øst for banen og ud i ejendommens have. Du oplyser til sagsbehandlingen at terrænpåfyldningen skønnes at have ligget i størrelsesordenen + 10 til + 20 cm på de forskellige lokaliteter.



Kort 1: Oversigtskort der viser ejendommens (Kobækvej 1, 4623 Lille Skensved) placering i Køge Kommune (rødt punkt).



Kort 2: Ridebanens (20 x 40 meter) placering på ejendommen markeret med en mørkeblå firkant.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Ejendommen er beliggende indenfor et område udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø (Landsbyejerlauget Store Ladager).

Store Ladager er en mindre landsby, der bærer præg af at være forholdsvist upåvirket af nyere tids byggeri og anlæg. Store Ladager er en del af Hedeboegnen, der landskabeligt er karakteriseret ved et åbent bølget landbrugslandskab med frugtbare jorde, meget lidt skov, mange større landsbyer og fritliggende gårde. Store Ladagers ejerlaugsgrænse består af henholdsvis Skensved Å mod nord og Kobæk mod øst. Udskiftningen er foregået af to omgange i 1786 og 1807 som en stjerne-blokudskiftning. I landskabet ses flere af de udflyttede gårde og spredtliggende huse. Endvidere er der flere mindre samlinger af huse i ejerlauget, hvilket bl.a. er tilfældet i denne ejendoms nærmiljø.

Ifølge den kulturhistoriske redegørelse er kulturmiljøet sårbart over for følgende ændringer:

- Nedrivning eller manglende vedligehold af bygninger.
- Til- og ombygninger der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik.
- Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur.
- Ændring af kulturmiljøets uregulerede vejforløb.
- Opfyldning af landsbyens gadekær.
- Bebyggelse på fortearealet.
- Fjernelse eller manglende pleje af ejerlaug- og udskiftningsgærder med tilhørende beplantning.
- Skovrejsning på eller tilgroning af markarealer, hvor det hindrer opfattelsen af kulturmiljøet.
- Ophør af landbrugsdriften.

Økologiske forbindelser

Ejendommen er beliggende indenfor et område udpeget som økologisk forbindelse i Køge Kommunes Kommuneplan 2017.

De økologiske forbindelser er vigtige spredningskorridorer mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. De økologiske forbindelser er vigtige og nødvendige for at sikre spredningsmuligheder for flora og fauna gennem dyrkede områder i det åbne land. Gode spredningsmuligheder er blandt andet en forudsætning for at arter kan finde nye levesteder, hvis deres oprindelige levesteder ødelægges.

Nogle økologiske forbindelser indeholder allerede naturområder, bl.a. skove, beskyttede § 3-naturtyper m.m. Andre økologiske forbindelser har begrænset naturindhold; her skal forbindelserne sikre, at der reserveres mulighed for fremtidig naturgenopretning og nye levesteder.

Ejendommen Kobækvej 1, 4623 Lille Skensved indeholder ikke eksisterende naturområder, og mulighederne for fremtidig naturgenopretning skal dermed indgå i den samlede vurdering.

Naboorientering

Sagen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 værende i naboorientering fra d. 27. oktober 2020 til og med d. 10. november 2020 (14 dage). Der er ikke indkommet bemærkninger til sagen.

Vurdering

Retspraksis for etablering af ridebaner i landzone foreskriver, at der kan foretages terrænregulering som led i anlæg af baner såfremt denne ikke overskrider, hvad der er nødvendigt for at kunne opnå et plant og egnet underlag set i forhold til den konkrete anvendelse af banen. SEGES (tidligere: Videncentret for Landbrug) anbefaler ved etablering af ridebaner et fald mod banekant på mellem 1 – 2 % for at skabe et fladt og egnet rideunderlag, der samtidigt sikrer en hensigtsmæssig overfladeafvanding¹. Køge Kommune vurderer på dette grundlag, at ansøger ved en reduktion af faldprocenten fra de anslåede 2,8 til 1,45 har terrænreguleret i overensstemmelse med ovennævnte retspraksis.

Herudover foreskriver retspraksis, at terrænreguleringen skal vurderes i forhold til den landskabelige påvirkning og områdets planmæssige forhold (udpegninger). Her vurderer Køge Kommune at håndteringen af overskudsjord ved opfyldning af mindre lavninger i terrænet er at karakterisere som et jorddeponi af underordnet omfang og betydning udført i respekt for landskabets/terrænets former og for den generelle rekreative anvendelighed af området øst for banen. Køge Kommune har i denne vurdering også lagt vægt på, at terrænreguleringen ikke vurderes at have forringet karakteren af det bevaringsværdige kulturmiljø. Kommunen finder

¹ SEGES (2007): "Sådan opbygger du udendørs ridebaner til heste". Heste - manual. 1. august 2007. Tilgået: 11. november 2020. URL: https://www.landbruqsinfo.dk/public/1/e/7/heste_saadan_opbygger_udendoers_ridebaner_hest

heller ikke at terrænreguleringen har forringet mulighederne for at etablere flora- og faunarig natur i fremtiden.

Det er Køge Kommunes samlede vurdering at ridebaneanlægget i sin helhed, som beskrevet ovenfor, kan lovliggøres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen og kommuneplanen. Herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser. Der er i denne vurdering lagt vægt på følgende forhold:

- Køge Kommune finder ikke, at etableringen af ridebanen har bevirket en forringelse af kulturmiljøets bevaringsværdige enkeltelementer eller helheder. Der er i denne vurdering lagt vægt på at kulturmiljøet ikke er sårbart over for denne slags anlæg jævnfør den kulturhistoriske redegørelse for kulturmiljøet; banen er etableret i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur i form af den mindre hussamling nord for Rugbjergvej og har ikke medført en fjernelse af ejerlaugs- eller udskiftningsgærder med tilhørende beplantning.
- Ridebanen er et forholdsvis simpelt anlæg bestående af naturlige materialer, der forholdsvis problemfrit kan tilbageføres til tidligere arealanvendelsesformål. Ridebanen vurderes dermed ikke at være en hindring for fremtidig etablering af naturområder eller spredningskorridorer for flora og fauna.
- Ridebanen etableres uden belysning, hvilket mindsker potentialet for lysgener for landskabets eksisterende eller fremtidige naturområder. Der vil skulle søges om ny forudgående landzonetilladelse såfremt ejere i fremtiden ønsker opsætning af belysning.

Forhold til anden lovgivning

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser.

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Lov om planlægning jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

§ 35 stk. 1: I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

Klagevejledning

Klage over afgørelser der er truffet i henhold til Planloven skal indgives til Planklagenævnet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på Planklagenævnets hjemmeside. Du skal logge ind med dit NemID for at oprette en klage.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i

Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolen skal det ifølge planlovens § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Kopi af afgørelse er fremsendt til:

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø. Planloven@erst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masedøgade 20, 2100 København Ø, dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, afd. Køge v/ Henrik Petersen, Vestergade 25C, 4600 Køge, dnkoege-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening – BirdLife Danmark, Vesterbrogade 140, 1620 København V, natur@dof.dk – koege@dof.dk

Venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Planlægger
Byg- og planafdelingen