



14-02-2023

Ekspeditionstid:

Mandag - Onsdag 10.00 - 14.30

Torsdag 10.00 - 17.00

Fredag 10.00 - 13.30

Landzonetilladelse til hestepension og ridebane på ejendommen Truelshøj 4, 2640 Hedehusene – matr.nr. 14a Reerslev By, Reerslev

Høje-Taastrup Kommune giver hermed landzonetilladelse til hestepension og ridebane på ovennævnte ejendom. Der er tale om en lovliggørende tilladelse, da det ansøgte allerede, er indrettet/opført.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. Ridebanen må ikke belyses,
2. Ridebanen må kun hegnes med levende hegn eller med et traditionelt ridebanehegn af pæle og vandrette bomme i naturfarver og en maks. højde på 1,40 m,
3. Der må ikke anlægges yderligere parkering. Eksisterende parkeringsareal skal benyttes,
4. Ridebanen må ikke benyttes til konkurrencer eller større arrangementer,
5. Belægningen på banen skal bestå af naturmaterialer såsom ren genbrugsstabil/grus af hensyn til risikoen for forurening af grundvandet indenfor indvindingsområdet Solhøj Kildeplads.

Da der er benyttet anden form for belægning på ridebanen (AS Ground), skal der søges en miljøtilladelse, jf. §19 i Miljøbeskyttelsesloven.

Udnyttelse af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt jf. planlovens § 56, stk. 2.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, førend klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Bek nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.htk.dk den 14-02-2023.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning.

Byggetilladelse

Byggeprojekt kræver byggetilladelse jf. byggeloven. Kommunen må først udstede en byggetilladelse, når ovennævnte klagefrist er overstået. Du kan dog med fordel søge om byggetilladelse allerede nu.

Byggetilladelse skal søges gennem selvbetjeningsløsningen "Byg og Miljø", som du finder på hjemmesiden Byg og Miljø (bygogmiljoe.dk).

Sagsfremstilling

Der er den 16. november 2017 (med fyldestgørende oplysninger d. 7. februar 2023) søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en hestepension for op til 14 heste og en ridebane på ovennævnte landbrugsejendom. Hestepensionen er indrettet i to eksisterende staldbygninger på ejendommen, nærmere betegnet i den sydlige ende af bygning nr. 3 og hele bygning nr. 6, som angivet i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Ridebanen er etableret umiddelbart syd for bebyggelsen på ejendommen og måler 60 m x 20 m (se kortbilag A). Der er ikke installeret belysning på ridebanen.

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen er på 65 hektar er beliggende i landzone og er noteret med landbrugspligt.

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

Ejendommen er desuden beliggende indenfor HOFOR's grundvandindvindingsopland Solhøj Kildeplads samt indenfor Miljøstyrelsens udpegning af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Indenfor disse områder må der ikke udlægges nye arealer til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Området hvor ejendommen er beliggende er desuden i Kommuneplan 2021 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og som et område med kulturhistoriske bevaringsværdier.

Den nordlige del af matriklen er omfattet af en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjer og planlovens landzonebestemmelser er tilpasset hinanden således, at forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse efter planlovens §, 35 stk. 1, til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje.

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Ejendommen er en landbrugsejendom
- Hestepensionen indrettes i eksisterende landbrugsbygninger, som er velegnede til formålet
- Ejendommens størrelse (65 ha) og placeringen direkte op af friluftsområdet Hedeland med mange ridestier, kan yde en god ramme for en hestepension.
- Ejendommens stalde til hestepensionen og ridebanen ligger ikke indenfor skovbyggelinjen.

Naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er en sø, der ligger ca. 40 meter nord for bygning 6.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Senge-løse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 6,5 og 8 km fra ejendommens bygninger.

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der f.eks. ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Det er kommunens vurdering, at hestepension og ridebane ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene uden for ejendommen og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen jf. § 35, stk. 4, da den ansøgte hestepension ligger på lang afstand af nærmeste naboer og da omfanget af det ansøgte ikke overgår, hvad man må forvente på en landbrugsejendom af denne størrelse og i et landbrugsområde i det hele taget. Kommunen har derfor vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Med venlig hilsen

Marie Severin
Landzonemedarbejder

Vedlagt:

- Kortbilag A - placering af staldbygninger og ridebane

Kopi sendt til:

HOFOR – e-mail: hofor@hofor.dk

Kortbilag A



RØD – Folde ca 9 HA

PINK – Ridebane 20*60 meter

BLÅ – Mødding

GUL – Stald 1 (8 bokse 4*2,8 meter samt 2 bokse 4*6 meter. Inkl. vaskeplads og 1 strigleplads)

GRØN – Stald 2 (5 bokse 4*3,5, 1 boks 4*7 og 1 boks 3*7)