

Til ejer af
Strandvangsvej 3B
4571 Grevinge

Sendt med Digital Post

Den 29. juli 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-4264

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 11-12-2024 vedrørende landzonetilladelse til etablering af ridebane på adressen Strandvangsvej 3B, 4571 Grevinge, matr.nr. 17 a Grevinge By, Grevinge.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af ridebane.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at ridebane og hegn friholdes for reklamer
- at der ikke etableres lysmaster til belysning på eller omkring ridebanen Evt. belysning på/ved ridebanens hegn må ikke placeres højere end 1 m over jorden, lyskegle skal vende ned mod ridebanen. Ridebanen må kun være belyst når den anvendes.
- at arealet med ridebane tilbageføres til jordbrugsmæssigt formål senest 1 år efter ophør af brug.
- at evt. hegn fremtræder mat, i naturfarvet/jordfarve eller lign. - ikke hvidt og maks. 1,5 m højt.
- At mest muligt af det eksisterende læhegn, som står syd for den ansøgte ridebane, bevares.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov/arkæologi

Hvis der under gravearbejde sker arkæologiske fund, skal arbejdet straks indstilles og Museum Vestsjælland kontaktes på tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre.

Inden jordarbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Vandløbsloven

Vandløb: Vi har ikke kendskab til at der skulle være et dræn der.

Det er ikke et problem i forhold til vandløbsloven at anlægge en ridebane ovenpå et dræn.

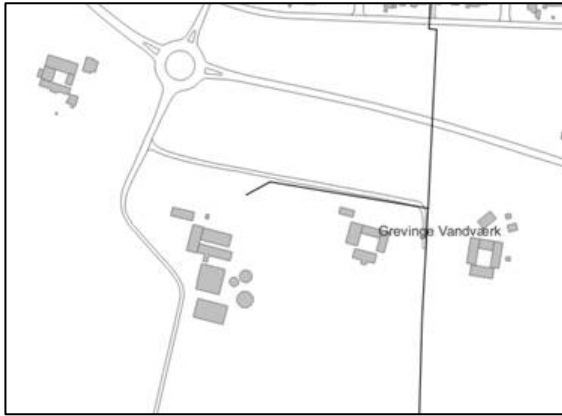
De (ejer) skal bare være opmærksom på, at hvis der er et dræn, så er det et privat dræn, hvor de som grundejer har vedligeholdelsespligten.

Det betyder, at kan det blive nødvendigt at de skal grave ned til drænet, hvis et rør skal skiftes.

Grundvand: Vandværksledning. Der ligger en vandværksledning et sted på grunden. Grundejeren skal kontakte Grevinge Vandværk.

Herunder ses vandværkets ledningsnet med sorte streger. Det er de oplysninger kommunen har, men det er Grevinge Vandværks ledninger.

Spildevand: Odsherred Forsyning har spildevandsledninger i området. Den nøjagtige placering vil Odsherred Forsyning kunne oplyse ansøgeren om.



Figur 1: illustration med vejledende placering af vandværksledning markeret med kraftig, sort streg



Figur 2: illustration med vejledende placering af spildevandsledning markeret med rød streg

Miljøbeskyttelsesloven

Opbygning af ridebanen Hvis opbygningen af ridebanen sker med rene materialer som beskrevet, har grundvand og jordforurening ikke kommentarer til projektet, selvom det ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser.

Miljøteamet har ikke yderligere nogen kommentarer til placeringen af ridebanen. I forhold til opbygning af ridebanen, gælder følgende:

Brug af knust beton og tegl til bygge- og anlægsarbejde er reguleret af 'Restproduktbekendtgørelsen'.

Hvis byggematerialerne er uforurenede, må ansøger uden anmeldelse til kommunen bruge disse som erstatning for primære råstoffer i bygge- og anlægsarbejder, jf. § 12 i Restproduktbekendtgørelsen.

Miljøteamet vil dog gerne modtage dokumentation på, hvor byggeaffaldet kommer fra. Hvis det kommer fra en anden adresse, skal kommunen sikre sig, at der er anmeldt byggeaffald på adressen, og at det er screenet. Miljøteamet kan kontaktes på mail: miljoe@odskerred.dk

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Det vurderes at det ansøgte ikke kræver byggetilladelse.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune er udpeget som følgende:

- bevaringsværdigt landskab,
- kulturhistorisk bevaringsværdi,
- skovrejsningsområde,
- værdifuldt landbrugsområde.

Ejendommen ligger indenfor et område udlagt til værdifuldt kulturmiljø.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 1: Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

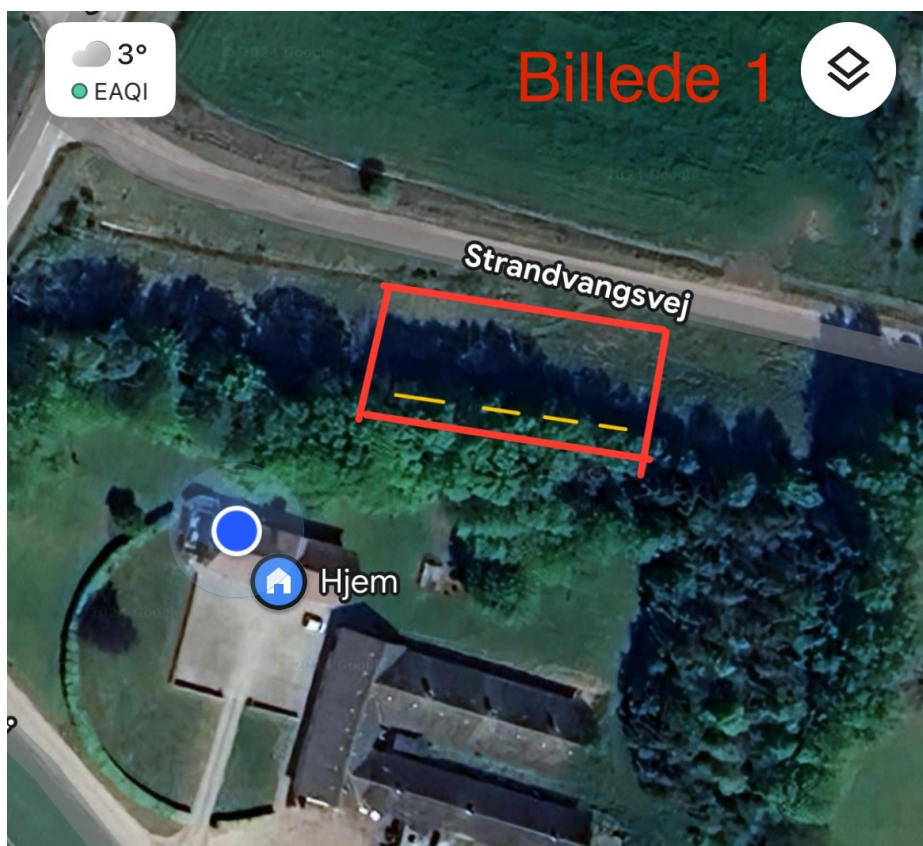
Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til landzonetilladelse til etablering af ridebane med målene 20 m x 40 m.

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at ridebanen anlægges i kote 30.
- at ridebanen indhegnes i et træhegn.
- at det betænkes at opsættes LED-bånd til oplysningen af banen, som vil lyse skråt nedad.
- at ridebanens underlag opbygges med 10-15 cm knust beton og tegl, herpå stenmel og øverst, et lag strandsand.

Indsendt kort med placering af ridebanen:



Placering af ridebane, indsendt pr. mail den 13. januar 2025

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 28,04 ha (matr.nr. 17a) og 1,19 ha (matr.nr. 17u). I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 168 m² og 6 landbrugsbygninger på i alt 1.985 m².

Hvis en forholdsvis stor mængde beplantning og træer syd for den ansøgte ridebane skal fjernes ved etablering af ridebanen, vil det betyde at det grønne bånd langs vejen og indramning af gårdanlægget forstyrres, samt det visuelle træk forringes. Det vurderes derfor at mest muligt af det eksisterende læhegn skal bevares.

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- At ridebaner er naturligt hjemmehørende i landzone.
- At der ikke opsættes lysmaster eller reklamer på ridebanen.
- At ridebanen ikke hindrer den jordbrugsmæssige drift og ikke forstyrrer den landskabsmæssige oplevelse af området.
- At etablering af den ønskede ridebane med den angivende placering og udformning ikke er i strid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Nabo-orientering

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 29. juli 2025.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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 på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indekseret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. 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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Venlig hilsen

Britt Fabricius Lejel

Landzone- og byggesagsbehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, med Digital Post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med Digital Post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med Digital Post til CVR. nr. 56230718