

Philip René Stehning
Mellemvej 2
4970 Rødby

Dato: 3. februar 2025

Sags ID: 966355

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

Tlf.: 54 67 67 67
www.lolland.dk

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme

Landzonetilladelse

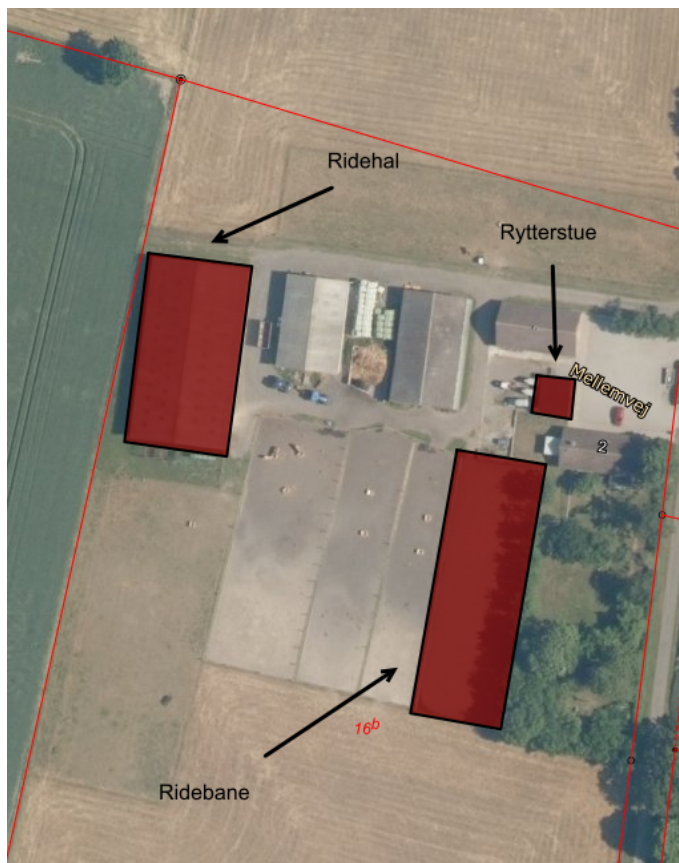
Mellemvej 2, 4970 Rødby, matr.nr. 16b Tågerup by, Tågerup

Lolland Kommune giver hermed lovliggørende tilladelse til indretning af hestepension på ejendommen i henhold til § 35, stk.1 i planloven.

Der meddeles desuden lovliggørende landzonetilladelse til indretning af ridehal i en tidligere maskinhal, indretning af rytterstue i en tidligere værksted/udhusbygning samt etablering af en udendørs ridebane til brug for hestepensionen.

Bygning 2 og 100 m² af bygning 4 anvendes som hestestald.

På nedenstående kortudsnit ses, hvilke bygninger og arealer der har ændret anvendelse:



Ejendommen ligger i landzone, hvor ændret anvendelse kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelse af tilladelsen. Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet, og øvrige nødvendige tilladelser er meddelt – se under "Forhold til anden lovgivning".

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må den ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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

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

Eventuel skiltning er ikke indeholdt i denne tilladelse, og der skal søges særskilt om dette.

Byggesagsbehandling

Hvis der ikke er indkommet klager, når klagefristen er udløbet, er landzonetilladelsen gældende. Ændret anvendelse af bygningerne kræver også byggetilladelse. Der er endnu ikke søgt lovliggørende byggetilladelse.

Redegørelse

Der er den 25. november 2024 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til indretning af hestepension på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst at der har været heste på ejendommen siden 2001 og en stor del af tiden, har der været indrettet hestepension.

Du har oplyst, at der står 13 heste i alt og at der er mellem 10 og 15 besøgende til hestepensionen om dagen. Parkering foregår på ejendommens gårdsplads.

Du har oplyst, at der er indrettet rytterstue i det tidligere værksted på 60 m² og ridehal i den tidligere maskinhal på 730 m².

Der er desuden etableret en udendørs ridebane på 20m x 60m i 2001. Ridebanen er udført med sand og ridebaneflis og med hegn omkring. Der er ingen belysning.

Det ansøgte ligger i et område, der ifølge kommuneplan 2021-2033 har følgende udpegninger:

- Økologiske forbindelser
- Jordbrugslandskaber
- Landskabskarakterområde nr. 1, Errindlev Herregårds- og landsbylandskab.

De økologiske forbindelser er en del af Grønt Danmarkskort. Udpegningerne øst og syd for bygningerne består af eksisterende beplantning omkring ejendommen. Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder sikres og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration.

Det vurderes, at den ansøgte bebyggelse ikke vil forringe dyr og planters spredningsmuligheder, da de økologiske forbindelser ikke brydes, da beplantningen ikke skal fældes som følge af det ansøgte.

Kommuneplanen skelner mellem "Jordbrugslandskaber" og "Værdifulde jordbrugslandskaber" og hele kommunen er omfattet af enten den ene eller anden udpeging.

Jordbrugslandskaber består af almindelige jordbrugslandskaber og udgør hovedparten af Lollands landskab. Her er landskabskarakteren tydelig. Men den er typisk påvirket af de senere årtiers landbrugs- eller bymæssige udvikling, der i større eller mindre grad har udvisket natur- og kulturgeografiske træk samt rumlige og visuelle værdier.

I jordbrugslandskaber bør landskabets karaktertræk, samt eventuelle rumlige og visuelle kvaliteter, sikres gennem planlægning og forvaltning.

Det vurderes at hestepension naturligt hører hjemme i landzone, og at det som udgangspunkt bør placeres i jordbrugslandskab på ejendomme med egnede bygninger og arealer.

Landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, er præget af et afvekslende landskab med store velbevarede herregårdsanlæg med tilhørende skove mv., små og store velbevarede landsbyer, mange tætliggende husmandskolonier samt mange kirker der ses over alt i landskabet. I kontrast til dette står byfladen - Holeby industriby med opland. Herregårde og større samlede bebyggelser som f.eks. Errindlev og Tågerup ligger på toppen af de aflange bakker, som er terrænstriberne fra sidste istid, mens vandløb og fugtige områder dominerer lavningerne i den sydlige del af området. Der er mange tekniske anlæg eller rester heraf i området, hvor særligt de linjeformede anlæg, som roebaner, Det lollandske dige, fugleflugtslinjen mv. dominerer. Desuden udgør de nedlagte industrianlæg i Holeby, roebanespor, polakkaserner mv. er et særligt karaktertræk der ses tydeligt i landskabet, mens der er få høje tekniske anlæg som f.eks. vindmøller. Herregårdslandskaber, maritime kulturmiljøer og kirker skal bevares og det skal sikres at de karaktergivende træk og oplevelsesværdier ikke sløres. Den eksisterende bebyggelsesstruktur bør bevares og evt. udbygning skal ske nænsomt, mens høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg skal undgås i de mest betydningsfulde dele.

Det er Lolland Kommunes vurdering, at lovliggørelse af hestepension på ejendommen, ikke vil tilsidesætte de landskabelige værdier i området. I vurderingen er der lagt vægt på at hestepensionen indrettes i eksisterende bygninger og dermed ikke påvirker det omkringliggende landskab. Den udendørs ridebane er uden belysning og høje konstruktioner. Det vurderes på den baggrund at ejendommen fortsat vil fremstå som en traditionel landbrugsejendom.

Det vurderes at såvel veje som parkeringsarealer er hensigtsmæssige i forhold til den trafik som virksomheden genererer.

Begrundelse

Det er Lolland Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte, da der ikke er hensyn i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentligt imod.

Der lægges vægt på, at det ansøgte ikke vurderes at tilsidesætte de landskabelige værdier i området. Der lægges desuden vægt på, at virksomheden er indrettet i eksisterende bygninger, som tidligere har været brugt i landbruget, men nu er blevet tilovers. Indretning af hestepension bidrager derfor til at bevare eksisterende værdier.

Høring

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

Nærmeste naboer med direkte skel mod ejendommen er landbrug. Der ligger to flexboliger på den modsatte side af vejen - Nærmeste flexbolig ligger ca. 40 m fra ridebanen.

Det vurderes at ingen af naboerne er parter i sagen. Der lægges vægt på, at der er oplyst, at der dagligt er ca. 10-15 besøgende på hestepensionen. Der er desuden lagt vægt på, at de fleste aktiviteter er indendørs. Den udendørs ridebane er uden belysning. Der er således ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på Lolland Kommunes hjemmeside (lolland.dk/meddelelser) den 5. februar 2025.

Forhold til anden lovgivning

Lolland Kommune har udarbejdet spildevandsplan 2017-2027. Du kan finde oplysninger om fremtidige spildevandsforhold for din ejendom på Lolland Kommunes hjemmeside (lolland.dk/spildevand). For yderligere oplysninger om kloakering kan du kontakte kommunens natur- og miljøteam.

Museumsloven

Hvis der forventes eller findes fortidsminder, skal Lolland-Falster Museum straks kontaktes, jf. museumslov § 25-27. Museet kan træffes på telefon 54 84 44 00 eller på mail: post@museumlollandfalster.dk.

Jf. museumslovens § 25 kan du forud for igangsættelsen af arbejdet anmode Museum Lolland-Falster om at foretage en vurdering af risikoen for, at arbejdet vil true fortidsminder, og om det er en god idé at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Kommunen har orienteret museet om, at vi har modtaget ansøgning om byggearbejdet.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, stk.1.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Klageberettigede er:

- Ministeren for byer og landdistrikter

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyret opkræves, hvis Lolland Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videregiver klagen til Planklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videregivelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Henvendelser om sagen

Såfremt du har spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede pr. mail eller telefon. Mailadresse og telefonnummer fremgår af kolonnen i højre side på side 1.

Kopi af afgørelse er sendt til:

- Museum Lolland-Falster
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet
- Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

Med venlig hilsen

Mailene Bruun Rankenberg
Diplomingeniør