



Dato: 19. februar 2025

Sags ID: 964374

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

Rørmarksvej 5, 4952 Stokkemarke, matr.nr. 13A BLANS BY, STOKKEMARKE

Lolland Kommune giver hermed tilladelse til etablering af en ny ridebane i henhold til § 35, stk.1 i planloven.



Ejendommen ligger i landzone, hvor ny bebyggelse 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.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

Der skal etableres beplantningsbælte nord og vest for ridebanen, inden et år efter fuldførelse af projekt. Placeringen af beplantningsbæltet kan ses på ovenstående kort.

Beplantningsbæltet skal minimum bestå af et 2 rækker beplantningsbælte med 1,5 m mellem hver række og 1,25 m mellem hver plante, indtil beplantningsbæltet slutter tæt. Beplantningsbæltet skal, når det er færdigetableret, kunne slutte tæt til min. 1,25 m's højde. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af hjemmehørende lokalitetstilpassede træer og buske jf. Plantevalgs hjemmeside. [Linket er www.plantevalg.dk](http://www.plantevalg.dk)).

Beplantningsbæltet må tyndes og vedligeholdes, efterhånden som træer og buske vokser sig større, men beplantningen skal fortsat kunne slutte tæt i løbet af 3 vækstsæsoner. Beplantningsbæltet må kun ryddes, hvis det erstattes af et nyt beplantningsbælte i første plantningssæson efter rydning, jf. ovenstående beskrivelse.

Redegørelse

Der er den 30. april 2024 søgt om at etablere en ridebane på ejendommen.

Du har i ansøgningen oplyst at ridebanen skal have en størrelse på 20 m x 40 m. Ridebanen er til privat brug. Der ønskes hegn omkring banen, bestående af stolper i en højde på ca. 120 cm og rafter mellem dem. Der bliver monteret lys indvendig på hegnet, og lyset bliver afskærmet med brædder således at det forhindres i at lyse op og væk fra banen.

Banens bærelag vil bestå af knust tegl/beton og toplaget bliver udført med træflis/sand.

Ejendommen ligger i sin helhed indenfor skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Den ændrede anvendelse til ridebane er ikke omfattet af forbuddet, men det vurderes at belysningsanlægget er omfattet. Det vurderes dog samtidig, at der kan gives landzonetilladelse til anlægget, idet der er tale om et lavt anlæg, der ikke hindrer indblik til eller udsyn fra skoven. Det vurderes desuden, at lysanlægget med den valgte konstruktion, ikke vil påvirke skovens værdi som landskabelement væsentligt.

Området hvor banen ønskes etableret, ligger uden for OSD og indvindingsoplande, men inde i OD. Den er beliggende ved siden af Rørmarksskov, hvor Stokkemarke Vandværk har sine 3 vandindvindingsboringer. Ridebanen er ansøgt ca. 640 m fra vandværkets nordligste boring. Det vurderes at boringen ikke påvirkes af det ansøgte, da der benyttes rene materialer til banen.

Langs kanten af skovbrynet er der registreret et beskyttet sten- og jorddige, som er ca. 10 meter fra den ansøgte ridebane. Sten- og jorddiger er beskyttet jf. museumslovens § 29a og må ikke beskadiges eller ændres jf. § 29a stk. 1. Beskyttelsen skal sikre dem som landskabselementer, der afspejler tidligere tiders arealudnyttelse og administrations- og ejerforhold. Desuden skal beskyttelsen sikre dem som levesteder og spredningsveje for dyr og planter. Det vurderes at ridebanen kan anlægges uden at beskadige det beskyttede dige.

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og skal generelt friholdes for anlæg der ikke har behov for kystnærhed, medmindre det er af underordnet betydning for de nationale interesser i kystnærhedszonen. Det vurderes at det konkrete projekt er af underordnet betydning for kystlandskabet, idet afstanden til kysten er ca. 1.8 km. Det vurderes at ridebanen, som er en lav konstruktion, ikke er synlig fra kysten.

Arealet er beliggende indenfor en udpegning som økologisk forbindelse. I det konkrete tilfælde består den økologiske forbindelse af skovbrynet mod øst. Da det areal der ønskes anvendt til ridebane er opdyrket landbrugsjord, vurderes det ikke at påvirke den økologiske forbindelse negativt, at der anlægges ridebanen. Det nye beplantningsbælte ved banen kan muligvis understøtte den eksisterende økologiske forbindelse.

Området er desuden udpeget som større sammenhængende landskaber. Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmæssigt påvirker oplevelsen af landskabet.

Kommuneplanen skelner mellem "Jordbrugslandskaber" og "Værdifulde jordbrugslandskaber" og hele kommunen er omfattet af enten den ene eller anden udpegning. Den aktuelle ejendom er beliggende indenfor de værdifulde jordbrugslandskaber.

De værdifulde jordbrugslandskaber udgør de bevaringsværdige landskaber i Lolland Kommune.

I værdifulde jordbrugslandskaber skal landskabets karaktertræk samt rumlige og visuelle kvaliteter i videst muligt omfang sikres og forbedres gennem planlægning og forvaltning. Der må som hovedregel kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Øvrigt byggeri, anlæg, terrænændringer eller ændret arealanvendelse kan kun ske for at varetage væsentlige planlægnings- eller samfundsmæssige hensyn.

Skovlandskabets med dets rumlige og visuelle kvaliteter udgør et repræsentativt landskab.

Landskabskarakterområde nr. 7 Skovlandskabet. Inden for karakterområde 7. Skovlandskabet, skal man være særlig opmærksom på, at bevare de uforstyrrede kyststrækninger, fastholde de fligede former på skovene, undgå høje og omfangsrige byggerier og generelt placerer nyt byggeri lavt i landskabet eller skjult bag beplantning, samt sikre de maritime kulturmiljøer. Det vurderes at det ansøgte projekt er fint i overensstemmelse med dette, da der er tale om et lavt anlæg, som ikke påvirker kystlandskabet eller skovbrynet.

Det er Lolland Kommunes vurdering, at landzonetilladelse til etablering af en ridebane, ikke vil tilsidesætte de landskabelige værdier i området. I vurderingen er der lagt vægt på, at ridebanen placeres bag eksisterende bygninger samt at arealet, med de stilne vilkår, vil være omgivet af tæt beplantning, som gør, at bebyggelsen næsten ikke ses fra vejen eller i landskabet. Det vurderes i øvrigt at der ikke er hensyn i medfør af landzonebestemmelserne, der taler væsentlig imod.

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.

Det er desuden kommunens vurdering, at ingen naboer er parter i sagen, og der er derfor ikke foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Der er lagt vægt på, at der er over 200 m fra ridebanen til nærmeste nabo. Der er desuden lagt vægt på, at der etableres plantebælte mellem ridebanen mod nord og vest og at der allerede er beplantning mod sydøst. Der er desuden lagt vægt på, at belysningen er konstrueret således at den ikke vurderes at blænde naboer.

Offentliggørelse

Ifølge planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering på [Lolland Kommunes hjemmeside](http://lolland.kommune.dk) (lolland.dk/meddelelser) den 21. februar 2025.

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 videresender 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 videresendelsen.

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