

Til ejer af
Nygårdsvej 32
4573 Højby

Sendt via Byg og Miljø

Den 8. oktober 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-479

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 16-02-2025 vedrørende landzonetilladelse til etablering af ridebane på adressen Nygårdsvej 32, 4573 Højby, matr.nr. 29 Højby By, Højby.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til etablering af ridebane på 20 x 60 m.

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,
- belysning på/ved ridebanens hegn må ikke placeres højere end 1 m over jorden. Lyset skal afskærmes, så det vender ned mod ridebanen, således at det kun oplyser ridebanen og ikke ud i landskabet. Ridebanen må kun være belyst når den anvendes,
- at hegnet fremtræder i naturfarve/jordfarve eller lign. - ikke hvidt og maks. 1,5 m højt,
- evt. overskudsjord skal udjævnnes på egen ejendom. Der må ikke etableres jordvolde, som er højere end 0,5 m, omkring ridebanen,
- at arealet med ridebane tilbageføres til jordbrugsmæssigt formål senest 1 år efter ophør af brug.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under byggeriets gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

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.

Naturbeskyttelsesloven (beskyttede dige)

Sagen har været i høring hos Naturteamet, som har udtalt følgende: *"Det beskyttede dige er ikke til hindring for etablering af ridebanen. Arbejdet med at etablere ridebanen må ikke føre til tilstandsændringer af diget. Evt. overskudsjord fra etableringen af ridebanen må ikke placeres op mod diget. Man må godt lave et midlertidigt gennembrud til fx at føre mindre jordledninger på tværs af diget, men diget skal reetableres fuldstændigt bagefter.*

Placeringen af ridebanen med bebyggelse på den ene side af det beskyttede dige og en ridebane på den anden side, ser ud til at kræve et permanent digegennembrud, for direkte adgang mellem bebyggelse og ridebane. Der skal søges om dispensation til digegennembrud, medmindre at man bare går uden om diget, dvs. øst eller vest rundt om diget. Bemærk at der ved en eventuel sag om digegennembrud, skal tages stilling til om hensynet til ejers ønske vejer tungere end det hensyn som beskyttelsen af diger er udtryk for. Hvis der er brug for en permanent vej eller lignende igennem diget, bør det derfor afklares om der kan meddeles dispensation hertil før der etableres en ridebane.

Ansøger er velkommen til at kontakte os for en snak om diget og evt. adgang til ridebanen på tværs af diget."

Ejer oplyser følgende: *"Vi er ikke enige i, at diget er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Dette verserer der nu en sag om ved Slots- og Kulturstyrelsen, hvor der senest den 27. august 2025 indfandt sig en registrant på vores ejendom fra Den selvejende institution ROMU.*

Vi ønsker dog ikke at diget skal have indflydelse på den ansøgte ridebane, og en eventuel dispensation til dige-gennembrud må derfor ansøges på et senere tidspunkt, såfremt dette måtte blive relevant.

Det fremgår da også af jeres skrivelse af 1. oktober 2025, at Odsherred kommunes Naturteam har udtalt, at diget ikke er til hinder for etablering af ridebanen. Ansøgningen om etablering af ridebanen ændres således, at adgangsvej til ridebanen vil ske uden om diget, dvs. øst og vest rundt om diget:”



Naturteamet kan kontaktes på mail: natur@odsherred.dk

Miljøbeskyttelsesloven

Regnvandsbassinet skal have en tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Regnvandsbassinet er senere opgivet og dermed ikke omfattet af en denne landzonetilladelse.

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Etablering af ridebane kræver ikke byggetilladelse.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugslandskab i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

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. 6: Det småbakkede mosaiklandskab. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og dog mosaikprægede karakter, samt de særlige udsigter, der opleves fra det stedvist storbakkede terræn.

Landskabstypen omfatter de mosaikprægede landskaber ved Højby i den nordlige del af kommunen og Hørve i den sydlige del. Landskabet er her kendetegnet af variationen mellem et bakket terræn

med marker og fragmenterede hegn, bevoksede lavninger med små og store søer, samt en bebyggelse, der er kendetegnet ved højt beliggende landsbyer og enkelte spredtliggende gårde samt husmandssteder langs vejene. I sammenhæng skaber det en enkel mosaik, hvor landskabet især fra bakketoppe er præget af vide udsigter på tværs af landskabet og mod de omgivende kyster, Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod vest. Landskabet er kun i mindre grad påvirket af tekniske anlæg og opleves flere steder uforstyrret.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets åbne og enkle mosaikkarakter og værne om de særlige udsigter, der kendetegner særligt det højtliggende terræn. Der skal være opmærksomhed på, at nye elementer kan blive meget synlige i landskabet. Der bør værnes om landskabets ofte uforstyrrede karakter.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor en lokalplan.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til etablering af ridebane med målene 20 m x 60 m (bredde x længde).

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

- at ridebanen indhegnes i umalet ridebanehegn (træhegn).
- at det påtænkes at opsættes LED-bånd vandret på hegnet til oplysning af banen, når den anvendes i mørke eller skumringstid. LED-båndet vil lyse skråt nedad. Det aktiveres af bevægelsescensor, så det minimerer påvirkningen af landskabet.
- At ridebanens underlag opbygges med paksten nederst, herpå stenmel og topdress øverst i form af 0,4 vasket grus.

Indsendt kort med placering af ridebanen:



Kortbilag til ansøgning om etablering af ridebane på Nygårdsvej 32, 4573 Højby. Ridebanen måler 60 x 20 meter. Afstand til nærmeste bebyggelse (udhus) mod nord/nordvest er ca. 16,6 m. Afstand til sø mod syd/sydøst er ca. 19,3 meter. Der ønskes etableret dræn fra ridebanen, der leder ud i en ny grøft (rød streg på tegningen). Grøften ender i nyt regnvandsbassin (rød cirkel).

Denne landzonetilladelse omfatter ikke den nævnte grøft og regnvandsbassin (markeret med rød streg på ovenstående kort), da ansøger har tilbagetrukket denne del af ansøgningen. Hvis det igen bliver et ønske, skal der søges om en separat landzonetilladelse.

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 7,14 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 286 m², samt integreret udestue på 45 m² og tre landbrugsbygninger på i alt 218 m².

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 belysningen er afskærmet, således at det kun oplyser ridebanen og ikke lyser ud i landskabet.
- At ridebanen ikke forstyrrer den landskabsmæssige oplevelse af området.
- At etablering af den ønskede ridebane med den angivne placering og udformning ikke er i modstrid 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

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

Vi har vurderet, at det er relevant at orientere ejere af naboejendomme, hvor boligen ligger på tilgrænsende matrikler eller indenfor 200 m fra den ansøgte ridebane. Sagen er sendt i naboorientering til ejer og beboere af Nygårdsvej 34, 4573 Højby.

Sagen blev sendt i nabo-orientering, der er ikke kommet bemærkninger.

Offentliggørelse

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

Forhold til byggeloven

Etablering af ridebane kræver ikke byggetilladelse, men etableringen må ikke påbegyndes før denne landzonetilladelse måtte blive gyldig.

Kommunen vender tilbage, efter udløb af klagefristen på 4 uger, med orientering om landzonetilladelsen er blevet gyldig eller om den er påklaget. Hvis tilladelsen er påklaget, skal Planklagenævnet først træffe afgørelse. Hvis den ikke er påklaget, kan etableringen påbegyndes.

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