

Ejer af Smedestræde 1A
Egeskovgårdsvej 6
4571 Grevinge

Sendt digitalt til e-Boks

Den 17. juni 2025

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2024-1241

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-04-2024 vedrørende lovliggørende landzone-tilladelse til at bibeholde ridebane på adressen Smedestræde 1A, 4583 Sjællands Odde, matr. nr. 3b Overby By, Odden.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende tilladelse til at bibeholde den etablerede 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
- at arealet med ridebane tilbageføres til have senest 1 år efter ophør af brug.

Forhold til anden lovgivning

Husdyrgødningsbekendtgørelse

Hvis det påtænkes at have heste på ejendommen, skal vi gøre opmærksom på, at det kræver en anmeldelse, hvis det er mere end 4 heste, jævnfør § 25 i bekendtgørelse nr. 2243 af den 29. november 2021 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring af gødning (husdyrgødningsbekendtgørelsen).

Der kan læses mere om at have dyrehold på Odsherred Kommunes hjemmeside:

<https://www.odsherred.dk/da/starte-og-drive-virksomhed/affald-miljoe-og-vand/miljoe-for-landbrug/anmeldelse-af-dyrehold/>

Byggelov

Etablering af ridebane kræver ikke byggetilladelse efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i rammeområde 1L1 i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv - landsbybebyggelse. Både nuværende og fremtidig zonestatus er landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er identificeret landskabstype 9, Odden i kommuneplanen. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om de kulturhistoriske aftryk og vide udsigter, da de tilfører landskabet en særlig værdi. Landskabets kulturhistoriske spor kan opretholdes ved at bevare landskabets vej- og beplantningsstruktur og markernes orientering mod kysten. Disse strukturer er også væsentlige for at opretholde de vide udsigter mod kysten.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan nr. 1L.01 "For landsbyen Overby" i delområde II.

Lokalplanen søger at fastholde nogle af de bevaringsværdige træk i den eksisterende bebyggelse.

Redegørelse

Du har søgt om lovliggørende tilladelse til at bibeholde ridebanen på 15 x 30 m, som blev etableret i 2015.

Du har i ansøgningen oplyst, at ridebanen er etableret i 2 m's afstand fra det sydlige skel og er omkranset med hvidt PVC ridebanehegn. Banen er drænet og opbygget af 40 cm bund/sandfyld.

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 11.259 m². I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 415 m² og en carport på 96 m² incl. indbygget udhus.

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

- At den etablerede ridebane ikke er i strid med lokalplanen
- At ridebanen ikke påvirker oplevelsen af det værdifulde kulturmiljø negativt
- At ridebanen har ligget upåtaget siden etableringen i 2015.

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.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboen og har derfor undladt at orientere denne, 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 **17. juni 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 Klage-

portalen. 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 indeksreguleret 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

Lone Holst Kristensen
landzone- og byggesagsbehandler
lhk@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