

Tegnestuen Odsherred
Rørvigvej 221
4500 Nykøbing Sj

Sendt via Byg og Miljø

Den 16. juli 2025

Landzonetilladelse - byggesagsnr. S2025-1070

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 24-03-2025 vedrørende landzonetilladelse til tilbygning til ridehal på adressen Nykøbing-Slagelsevej 8A, 4560 Vig, matr.nr. 13 ai Hønsinge By, Vig.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til tilbygning af eksisterende ridehal, med endnu en hal til Ridecenteret.

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 tag- og ydervægsbeklædning fremtræder mat, max. glans 20.

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.

Skovbyggelinje

Den ønskede ridehal er beliggende i området omkring Jyderup Skov, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje i medfør af lovens § 17, stk. 1. Formålet med skovbyggelinjen er, at sikre skoves værdi som landskabselementer. Samt sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen jf. NBL § 17, stk. 2 nr. 5, men skovbyggelinjens formål skal vurderes i forbindelse med landzonetilladelsen.

Afstanden til de nærmeste partier af Jyderup skov er ca. 150 meter.

Skovens ejere; Naturstyrelsen samt ejendommene Ravnsbjergvej 42-44, der også har skov, som trækker byggelinje, har i forbindelse med sagens behandling haft lejlighed til at udtale sig om det ansøgte. Vi har ikke modtaget bemærkninger fra de hørte.

Kommunen vurderer, at den ansøgte tilbygning til ridehal, ikke væsentligt ændrer på skovens værdi som landskabselement, når man færdes på Ravnsbjergvej som er den væsentligste adgangsvej i området mod nord. idet tilbygningen til ridehallen placeres på den nordlige side af Ravnsbjergvej væk fra skoven, tæt på genbrugspladsen. Over for den ansøgte tilbygning, også på den nordlige side af Ravnsbjergvej ligger der desuden bebyggelse tættere på skoven. Den ansøgte tilbygning til ridehal placeres tæt ved eksisterende ridebane og genbrugspladsen. Tilbygningen vil dermed fremstå som en naturlig del af Odsherred Rideklubs anlagte arealer. Da tilbygningen placeres på den modsatte side af Ravnsbjergvej i forhold til skoven, har det ingen betydning for skovbrynets værdi som levested for dyr og planter.

Kommunen vurderer på denne baggrund at der kan tillades tilbygning til ridehal som ansøgt inden for skovbyggelinjen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke. Jyderup Skov ligger i en afstand af ca. 150 m. Der er registreret spidssnudet frø og markfirben ca. 185 m fra tilbygning - den ønskede tilbygning vurderes ikke at påvirke disse, da området er bebygget. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Byggelov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter bygge-loven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget Bevaringsværdigt landskab og rammeområde 7R7 Hestecenter i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

7R7 Hestecenter (uddrag fra kommunenplanen):

Her planlægges for et nyt Hestecenter, som kan rumme store hestearrangementer. Der skal kunne tiltrække både lokale, og turister og lignende indenfor hestesport og hestekultur. Strategisk passer denne typer turisme rigtig godt ind i Odsherred, og er derfor en turisme vi ønsker at understøtte. Et center af denne type som understøtter en specifik niche af fritidserhvervet, som understøtter, forudsætter og benytter Odsherreds landskab. På en placering som samtidig i dag allerede er afskærmet fra det omkringliggende landskab, og derfor ikke påvirker landskabet indenfor kystnærhedszonen.

Området ligger i kystnærhedszonen i umiddelbar tilknytning til et større ferie og fritidsbebyggelse - sommerhusområde. Den særlige planmæssige begrundelse for placeringen er, at dette sted er det eneste indenfor kommunegrænsen hvor der i tilknytning til både skov og allerede eksisterende Hestefaciliteter vil kunne etableres et center af den her form, som understøtter den turismeudvikling vi ønsker i kommunen og som er en forudsætning for et robust turismeerhverv der. Området ligger indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor hvis området skal bebygges skulle tages stilling til denne.

Landskabstyper:

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 tilbygning til ridehal.

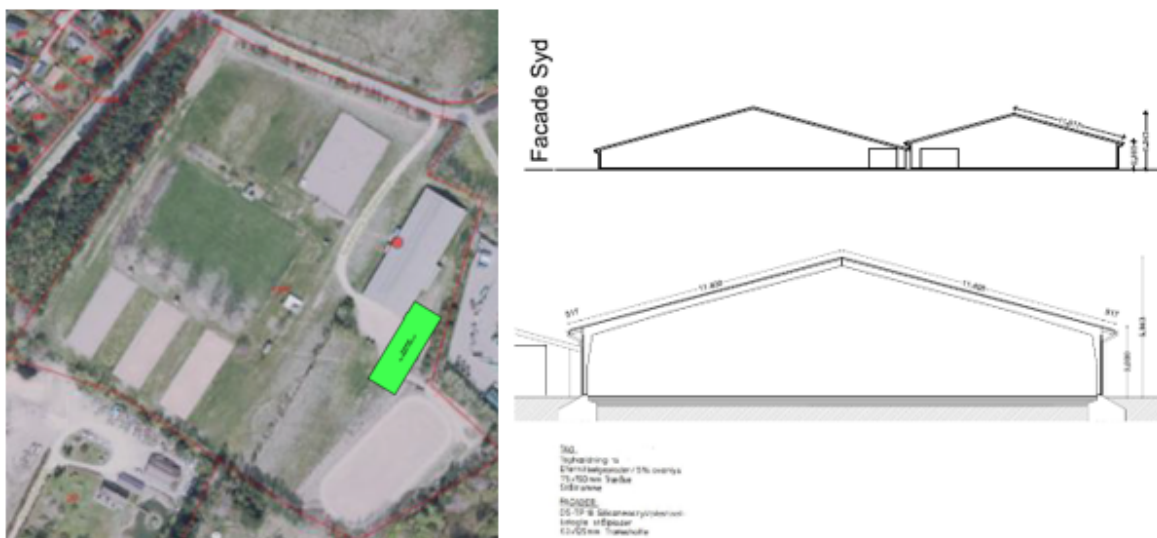
Der er i ansøgningen oplyst, at tilbygningen skal indeholde en ekstra ridehal.

Hallen ønskes placeret i en forskudt forlængelse, så der er muligt at trække hestene fra den ene hal til den anden, se tegninger.

Ansøger oplyser:

- Hallen ønskes opført i samme kote som eksisterende ridehal.
- Størrelse: længde: 63,5 m, bredde: 22 m, facadehøjde: 3 m og totalhøjde 6 m
- Areal: 1389 m²
- Materialer: Tag: tagplader i sortblå, ydervægsbeklædning: stålplader i grøn farve som eksisterende, alle materialer er ikke reflekterende.

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.



Figur 1 Placering, gavnl, og snit af tilbygning

Ejendommens areal er 7 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af en ridehal på 2784 m² og 3 udhuse med et samlet areal på 152 m². Ejendommen ejes af Odsherred Kommune og benyttes af Odsherred Rideklub.

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

- at ridehal til et ridecenter er naturligt hjemmehørende i landzonerammeområdet.
- at anvendelse af området er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer
- at tilbygningen opføres i materialer og farver som eksisterende hal.
- at tilbygningen ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet herunder at den ikke vil forringe den stedlige landskabstype.
- at tilbygningen ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- at tilbygningen med den angivende placering og udformning ikke vurderes 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 de nærmeste tilgrænsende naboejendomme som grænser op til aktuel ejendom/matrikel, udfor hvor tilbygningen ønskes opført, samt Ravnsbjergvej 48 som har beboelseshus tættest på tilbygning.

Sagen blev sendt i nabo-orientering d. 02.07.2025, der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 16. 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 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.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst herunder redegørelse for bortledning af overfladevand/tagvand.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, Odsherred Kommune, på mail til srkh@odsherred.dk
- Bruger, Odsherred Rideklub med Digital Post til CVR. nr. 32925448
- 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