



Ejer af ejendommen

Holmevejen 30

4293 Dianalund

### **Du har fået lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane**

Den 07-06-2024

J.nr. 01.03.03-P00-68-24

Ejendom: 2145

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at lovliggøre en ridebane på ejendommen:

#### **Plan og Byg**

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Se åbningstider

på hjemmesiden

[www.soroe.dk](http://www.soroe.dk)

Adresse.: Holmevejen 30, 4293 Dianalund

Matr.nr.: 12D Kongsted By, Niløse

Ridebanen er først lovlig, når klagefristen er udløbet.

Sidsel Marie Heje - simh

57876364

simh@soroe.dk

#### **Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:**

- At der udelukkende anvendes rent grus (eller rene materialer, som kan erstatte de primære råstoffer iht. restproduktbekendtgørelsen) til belægning af ridebanen.
- At der ikke anvendes syntetiske materialer til ridebanens top lag.
- At eventuel belysning af ridebanen ikke må være højere end 1 meter over banen og skal være skråt nedadrettet.
- At der ikke bliver etableret faste konstruktioner, f.eks. dommertårne og/eller tribuner.
- At træhegn omkring banen skal holdes i mørke jordfarver, hvis de bliver malet.
- At overskudsjord bliver fordelt i et jævnt lag med en tykkelse på under 0,5 m.
- At ridebanen skal fjernes hvis den er til hinder for genopretning af lavbundsarealet til vådområde.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af landskabelige værdier og af hensyn til naboerne.

---

### **Vi tinglyser vilkårene på din ejendom**

Vi tinglyser vilkårene på din ejendom, når klagefristen er udløbet. Hvis der er klaget over afgørelsen, vil de kun blive tinglyst, hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen. Det koster 1.850 kr. at få vilkår tinglyst. Udgiften skal ifølge planloven betales af ejendommens ejer<sup>1</sup>. Vi opkræver beløbet, når tinglysningen er sket.

### **Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen**

Ridebanen er først lovlig, når klagefristen er udløbet.

Klagefristen er på 4 uger<sup>2</sup> og regnes fra den 07-06-2024, hvor tilladelsen bliver annonceret på [Sorø Kommunes hjemmeside](#). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal Planklagenævnet tage stilling til klagen. Klagefristen udløber den 05-07-2024. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

### **Tilladelsen er gyldig i 5 år**

Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 5 år regnet fra datoen på dette brev. Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster tilladelsen.

Tilladelsen vedrører kun landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7<sup>3</sup>.

### **Du skal også være opmærksom på**

#### **Servitutter**

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

---

<sup>1</sup> Jf. planlovens § 55

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 60 stk. 1.

<sup>3</sup> Jf. planlovens kapitel 7

## Din ansøgnings indhold

Du har søgt om lovliggørelse af en ridebane på din ejendom. Ridebanen er etableret i 2014. Ridebanen måler 20 m x 60 m. Den er etableret hhv. 2 og 5 meter fra skel mod vest. Ridebanen består af 10-20 cm grus, som er lagt ovenpå jord/tørv. Omkring ridebanen er opsat et hegn i mørk farve. Der er ikke opsat lys på ridebanen. Ridebanen bruges til privat brug til ridning af ejendommens 1-2 heste.

Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med gul signatur på kortet:



Ejendommen ligger i landzone, hvor ridebaner kræver landzonetilladelse<sup>4</sup> fra kommunen.

## Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne<sup>5</sup>. Vi har lagt vægt på, at nærmeste nabobeboelse ligger ca. 110 meter fra ridebanen og der er læhegn og mark mellem banen og boligen.

---

<sup>4</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1

<sup>5</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 5

## Vi vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge <sup>6</sup>planhabitatbekendtgørelsen vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 80 m væk. Kommunen skal også ifølge <sup>7</sup>planhabitatbekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Vi har lagt vægt på, at arealet har været anvendt til fold forud for etablering af ridebanen og grus blot er udlagt ovenpå jorden/tørven.

### Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom

I Sorø Kommuneplan 2023-2034 er der udpeget flere forskellige områdetyper for at beskytte f.eks. landskabet, kulturhistorien og oplevelsen af kirkerne. Derudover er flere af kommunens landsbyer blevet afgrænset, hvor der indenfor afgræsningen gælder særlige regler, når du skal opføre nyt byggeri.

Følgende udpegningerne på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **større sammenhængende landskab**, der rummer egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af betydelig kvalitet, der f.eks. knytter sig til skove, søer og åer. Det er områder, hvor en bestemt geologi eller arealanvendelse skaber et større sammenhængende område, der skiller sig ud fra det omgivende landskab.

Derudover ligger ejendommen i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **værdifuldt landskabsområde**, som udgør en del af de større sammenhængende landskaber. Det er egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet f.eks. særligt oplevelsesrige landskaber knyttet til f.eks. kuperet terræn med skove og søer. Endelig kan det være landskaber, hvor der er et godt samspil med særligt bevaringsværdige kulturhistoriske elementer.

---

<sup>6</sup>Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.

<sup>7</sup> Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **kulturmiljø**, der er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. I disse områder skal der ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge. Det udpegede kulturmiljø er Store Åmose, som primært er udpeget pga. arkæologiske interesser i området.

Ejendommen ligger inden for et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **lavbundsareal**, hvor kommunerne skal sikre lavbundsarealer, der er potentielt egnede til genopretning som vådområder. Genopretning af vådområder skal medvirke til at opnå et vandmiljø af god kvalitet, og til klimasikring ved at binde organisk kulstof (tørv). Lavbundsarealerne skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan være til hinder for genopretningen af lavbundsarealet til vådområde.

### **Vores begrundelse for tilladelsen**

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At ridebanen er etableret i tilknytning til ejendommens beboelse og ligger skjult i landskabet bage bebyggelse og beplantning set fra Holmevejen.
- At ridebanen ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor større sammenhængende landskab og værdifuldt landskabsområde.
- At ridebanen ikke påvirker kulturmiljøet eller har forstyrret arkæologiske interesser i området, da ridebanen er etableret uden jordbearbejdning. Kun hegnsplæne er banket i jorden.
- At lavbundsområdet kan genoprettes til naturligt vandstands niveau ved at fjerne gruset fra ridebanen, hvilket der er stillet vilkår om i tilladelsen.

Vi vurderer således ikke, at det ansøgte vil tilsætte de landskabelige og planmæssige forhold, som kommunen skal varetage med planloven.

### **Klagevejledning**

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med<sup>8</sup> til Planklagenævnet.

---

<sup>8</sup> Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- 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
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervs- og vækstministeren

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). 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 Sorø Kommune, der herefter videresender din anmodning til Planklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de vil imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber den 05. juli 2024. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage skal således være tilgængelig for Sorø Kommune i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen<sup>9</sup>.

Du er velkommen til at kontakte kommunen, når klagefristen er udløbet. Du vil kun få besked fra os, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen<sup>10</sup>.

Venlig hilsen

Emilia Blegvad Gahms Ottesen  
Jordbrugsteknolog

**Kopi af denne tilladelse er sendt til:**

- DN-Lokalkomite v/ Niels Hilker, Smedevej 66, 4180 Sorø. E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk. E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalforening, E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet Sorø. E-mail: soroe@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet, Scandiagade 13, 2450 København SV. E-mail: lokalraad@friluftsradet.dk
- Naturpark Åmosen, E-mail: info@naturparkaamosen.dk

**Dine rettigheder**

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Sorø Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen.

Læs mere om dine rettigheder her: [Databeskyttelse | Sorø Kommune \(soroe.dk\)](#)

---

<sup>9</sup> Jf. planlovens § 62, stk. 1.

<sup>10</sup> Jf. planlovens §60a, stk. 2.