

Lene Bergenholtz  
Nordhøjvej 8  
3400 Hillerød

Sendt til: lene\_bergenholtz@hotmail.com

## LANDZONETILLADELSE

### Til lovliggørelse af ridebane på på ejendommen Nordhøjvej 8, matr.nr. 26, Harløse By, Tjæreby

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har 3. juni 2020 behandlet din ansøgning om lovliggørelse af ridebane på ovennævnte ejendom

Ejendommen er beliggende i landzone. Det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

#### Afgørelse

By og Miljø giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 29. januar 2020.

Tilladelsen kan ikke udnyttes, før udløbet af klagefristen. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet, der afgør om tilladelsen eventuelt kan udnyttes, mens klagen behandles.

#### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:

1. ridebanen skal ændres, således at den maksimalt er 20 x 40 m, som er den størrelse kommunen normalt godkender. Ændringen skal være tilendebragt senest den 1. august 2020
2. ridebanen skal placeres således, at terrænreguleringen af ridebanen bliver mindst muligt maksimalt +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Det betyder, at banen skal afkortes mod øst og syd
3. det skal sikres, at der ikke tilledes vand/overfladevand fra ridebanen til naboejendommene. Såfremt der opstår problemer med overfladevand, skal der foretages dræning af ridebanen. Ny dræning skal godkendes af vandløbsmyndigheden
4. der ikke indrettes hestepension, og alene opstaldes/rides egne heste

## By og Miljø

17. juni 2020

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

Tlf. 72322129  
byg@hillerod.dk  
[www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)

Sag 2019-1442

5. der skal benyttes headset, når der foregår rideundervisning på ejendommen for at undgå støjgener
6. der stedse skal være sand iblandet flis som belægning på ridebanen for at undgå støvgener
7. ridebanen ikke anvendes kommercielt
8. der ikke må opsættes belysning på ridebanen.

Vilkårene skal tinglyses via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen på ejers foranledning og for ejers regning før tilladelsen må tages i brug. Tinglysningen skal være gennemført senest 14 dage efter klagefristens udløb, hvis afgørelsen ikke påklages. Bliver afgørelsen påklaget og stadfæster Planklagenævnet kommunens afgørelse, skal tinglysningen være gennemført senest 14 dage efter modtagelse af Planklagenævnets afgørelse. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Udvalget har i sin afgørelse lagt vægt på, at ridebanen har været etableret siden 1994, og at det med de stillede vilkår for brug af ridebanen vil være muligt for de omkringboende at benytte deres ejendomme samtidig med brug af ridebanen. Endvidere er der ikke særlige naturinteresse/beskyttet natur på ejendommen.

### **Naboorientering og partshøring**

Ansøgningen har været i høring hos naboer, Danmarks Naturfredningsforening, Der er indkommet indsigelser fra de to naboejendomme Nordhøjvej 6 og Nordhøjvej 10. DN har svaret, at hvis der ikke er klager over ridebanen, kan banen lovliggøres. Da dette ikke er tilfældet, må svaret fra DN ligeledes betegnes som en indsigelse.

Ejerne af Nordhøjvej 6 beskriver i deres indsigelse følgende gener fra ridebanen:

- Ridebanen er anlagt ca. 5,8 fra klagernes skel
- Ridebanen, der har et areal på ca. 1.062,50 m<sup>2</sup>, er anlagt uden dræn under eller omkring ridebanen med opstuvning af vand til følge
- Ridebanen medfører betydelige støjgener, der umuliggør brug af store dele af klagernes ejendom
- Ridebanen medfører betydelige støvgener, når banen benyttes og istandsættes
- Ridebanen er reguleret mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Ejerne af Nordhøjvej 10 beskriver i deres indsigelse følgende gener fra ridebanen:

- Ridebanen er anlagt uden dræn under eller omkring ridebanen med opstuvning til følge
- Der sker nedsivning af overfladevand fra banen, der kun i begrænset omfang nedbryder skadelige stoffer, herunder nitrat
- Ridebanens benyttelse giver betydelige støjgener
- Ridebanen er reguleret mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Indsigelser fra Nordhøjvej 6 og 10 har været sendt til udtalelse hos ejerne af Nordhøjvej 8. Agrovi har på vegne af ejerne fremsendt kommentarer til de modtagne indsigelser. Agrovi redegør for, at ridebanen ikke krævede en landzonetilladelse tilbage i 1994, hvor ridebanen blev anlagt, da ejendommen på dette tidspunkt var en landbrugsejendom. Ejendommen er i dag beliggende i landzone og blev i 2010 afnoteret som landbrugsejendom. Agrovi redegør desuden for, at såfremt Hillerød Kommune fortsat mener, at ridebanen kræver en landzonetilladelse, så vurderes det, at der er tale om myndighedspassivitet, idet kommunen ikke tidligere har påtalt ridebanen. Agrovi redegør endvidere for, at ridebanen er drænet, og at der ikke bruges gødning på banen, således at der ikke sker nedsivning af skadelige stoffer.

Det er Hillerød Kommunes opførelse, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, da kommunen først fik kendskab til ridebanen i forbindelse med klagerne i 2018.

Efter modtagelse af Agrovi's redegørelse er Nordhøjvej 6 og 10 på ny blevet bedt om kommentarer til lovliggørelse af ridebanen.

Såvel ejerne af Nordhøjvej 6 som ejerne af Nordhøjvej 10 har besvaret den supplerende høring med oplysning om, at de gerne vil have oplyst, hvordan ridebanen er opbygget, hvorledes dræning af ridebanen er udført og en dokumentation for afstanden til skel.

På baggrund af de supplerende kommentarer fra Nordhøjvej 6 og 10 har Agrovi på ny sendt en redegørelse for den anlagte ridebane. I redegørelsen oplyses det, at ridebanen er opbygget som en traditionel ridebane med knust tegl i bunden, ca. 15 cm stenmel og 7-10 cm sand/grus og træflis for at undgå støvgener. Endvidere redegøres der for hesteholdet på 3 heste – alle ejet af ejendommens ejere. Der opstales ikke udefrakommende heste, og undervisning foregår ca. 2 x ½ time hver anden uge.

Den tidligere ejer af Nordhøjvej 8 har til Agrovi oplyst, at der er lagt dræn i skel til nabo, Nordhøjvej 6. Herfra løber drænet til en brønd ca. 25 m øst for ridebanen, og så til endnu en samlebrønd i skellet til Nordhøjvej 10. Disse oplysninger stemmer overens med forvaltningens drænoplysninger. Selve ridebanen er således ikke drænet, bortset fra den dræning som selve opbygningen indebærer. Endeligt er det oplyst, at afstanden til skel mod Nordhøjvej 6 er mellem 8 og 12 m.

Hillerød Kommune har imidlertid skønnet, at det ikke vil være proportionalt at påbyde ejeren at få afstanden dokumenteret, da der ikke er afstandskrav til en ridebane.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 18. juni 2020.

### **Tilladelser efter anden lovgivning:**

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Med venlig hilsen

Lone Henriksen  
Sektionsleder

**Kopi af afgørelsen er sendt til:**

DN

Lone Hein og John Jensen, Nordhøjvej 6, 3400 Hillerød  
Lis Grøn og Per Øbro, Nordhøjvej 10, 3400 Hillerød

## **KLAGEVEJLEDNING**

### **Afgørelser truffet i medfør af planlovens § 35, stk. 1:**

Der er mulighed for at klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58 stk. 1. Klageberettiget er alle med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage, skal du senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen klage via Klageportalen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for bekendtgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En rettidigt modtaget klage har opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på med NemID. I søgefeltet, skal du skrive "Klageportalen" og herefter vælge "Selvbetjening" og "Klag til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet". Følg i øvrigt vejledningen i Klageportalen.

Det koster 900 kr. at klage som privatperson. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort eller bankoverførsel i Klageportalen. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt klagen.

Klage er indgivet rettidigt, når den er tilgængelig for Planklagenævnet i Klageportalen, og gebyret er betalt inden udløbet af klagefristen.

Planklagenævnet vil som udgangspunkt afvise en klage, hvis der er klaget udenom Klageportalen, klagen er indkommet for sent eller gebyret ikke er betalt.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, som beslutter om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere om Planklagenævnet, og om hvordan klagesagen behandles på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

### **Klage til domstolene:**

Hvis du ønsker at klage til domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra dette brev dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1/ byggeloven § 25, stk. 1.