



Anette Pihl Nielsen
Winthersmindevej 73
2635 Ishøj

Sagsbehandler:
Biolol Yücelbas
Telefon: 4357 7510
Email: byg@ishoj.dk
7. november 2023

Journalnummer:
01.02.05-P19-233-23

Landzonetilladelse til etablering af ridebane og flytning af udhus, Winthersmindevej 73, matr.nr. 10d Tranegilde By, Ishøj

Ishøj Kommune har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af areal, som ønskes omdannet fra fold til ridebane. Derudover ønskes et udhus på 10 m² flyttet fra nuværende placering til 2,5 m fra skel på ejendommen Winthersmindevej 73, matr.nr. 10d Tranegilde By, Ishøj.

Ejendommen ligger i landzone og transportkorridoren.

Det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 5 år efter, at den er meddelt.

Afgørelse

Center for Byudvikling og Natur giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning¹.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning dateret d. 3. august 2023 og yderligere materiale den 31. august 2023.

Tilladelsen kan ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår

- Projektet gennemføres som beskrevet i ansøgning af 3. august 2023 samt yderligere materialer den 31. august 2023.

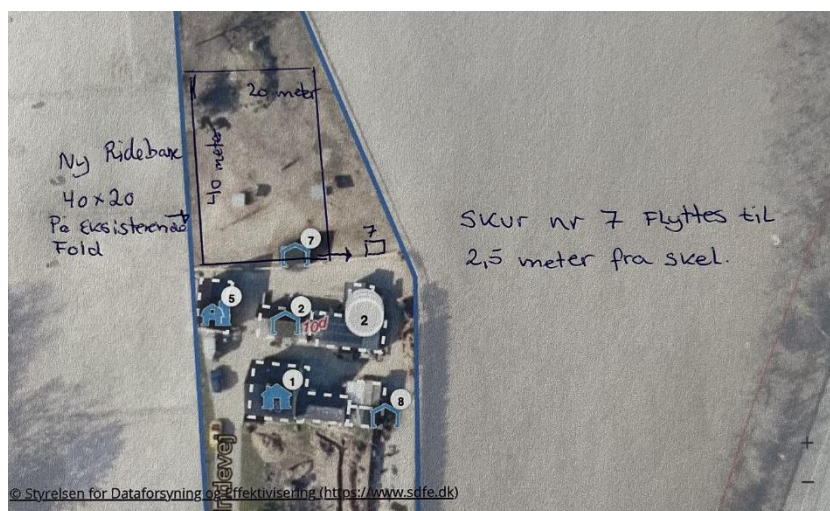
¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 1157 af 01/07/2020

Baggrund for afgørelse

Ejendommen beliggende ved Winthersmindevej 73, ønsker at etablere en ridebane på arealet hvor der indtil nu har været hestefold. I samme forbindelse er der udtrykt ønske om at flytte et udhus på 10 m² for at gøre plads til den nye ridebane. Ridebanen skal bruges til ejendommens egne heste og er derfor til privat brug.

Beboerne på ejendommen Winthermindevej 73 har tidligere haft aftale om lån af naboens ridebane, og da naboejendommen blev solgt, har der ikke været muligt at etablere ny aftale. Ønskes derfor tilladelse til at etablere egen ridebane til brug for egne heste.

Ridebanen der ønskes etableret, har målene 40 x 20 m, svarende til 800 m². Udhuset på 10 m² ønskes rykket fra nuværende placering til 2,5 m. fra skel på den østlige side af grunden



Begrundelse for afgørelsen

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at medvirke til at hindre, at der etableres spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Bestemmelserne skal blandt andet værne om natur og landskab, og beskytte jordbrugshvervenes interesser.

Transportkorridorerne, som er fastlagt i Fingerplanen, er arealreservationer til fremføring af mulige fremtidige, overordnede infrastrukturanlæg. Det vil sige regionale, nationale og internationale trafik- og forsyningsanlæg og lign., der har betydning for hele hovedstadsområdets udvikling. Det er en national interesse at sikre, at hovedstadskommunernes planlægning fastholder transportkorridorerne til deres formål og friholder dem for anden permanent bebyggelse og anlæg.

Ifølge §24 i Fingerplan 2019 skal transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, således at de samfundsmæssige omkostninger minimeres, hvis der på sigt skal etableres trafik- og forsyningsanlæg, og bebyggelse og anlæg skal fjernes.

Winthersmindevej 73 ligger i landzone og i transportkorridor. Området er præget af åben land med marker og ligger op til ejendommen med blandede aktiviteter som hestehold, anden virksomhed end landbrug og helårsboliger. Winthersmindevej 73 har et grundareal på 4.344 m². Der er registreret en helårsbolig på 171 m², et udhus på 32 m², en fritliggende overdækning på 10 m² samt 3 udhuse på henholdsvis 40 m², 12 m² og 17 m². Nuværende hestefold

skal etableres som ny ridebane, hvilket forudsætter at udhus på 10 m² (Byg.7) bliver rykket til 2,5 m. fra skel.

Det vurderes, at hoveddrammerne i kommuneplanen med de intentioner der ligger til grund for kan udføres. Ridebanen der etableres på eksisterende fold, ændrer ikke noget i det landskabelige forhold som ikke har været der tidligere. Der er heller ikke noget til hindrer for at ridebanen kan ligge i transportkorridoren, da det ikke har karakter af være et større anlæg og skiller sig ikke ud fra tidligere hestefold.

Flytning af udhus mod naboskel, der har en afstand på 2,5 m, ændre heller ikke noget i det landskabelige forhold, som ikke har været der tidligere og er indenfor den bygningsmasse, som der er ca. midt på ejendommen, hvor helårsboligen er placeret.



Områdets karakter iht. de landskabelige, hvor der er marker.

Ændring i det landskabelige forhold vurderes derfor til at være minimale og forenelig med planen.

Landskabelige bevaringsværdier

Området er ikke beliggende i bevaringsværdi landskab, herunder større, sammenhængende landskaber.

Nabohøring

I forbindelse med behandling af sagen har den være sendt i naboorientering hos tilstødende ejendomme. Der er i den forbindelse ikke modtaget nogen indsigelser til projektet.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **den 7. november 2023**. Landzonetilladelsen kan først udnyttes 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 6. december 2023**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.ishoj.dk)

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen. Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Klageberettigede

Planloven § 59

Klageberettiget efter planloven § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker

Stk. 2. Klageberettiget efter planloven § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,
1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på linket <https://kpo.naevneneshus.dk>.

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Birol Yücelbas
Byggesagsbehandler