



## LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse på ejendommen Kærhøjgårdsvej 3, matr. nr. 29a, Lynge By, Lynge.**

### Afgørelse

I henhold til planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til:

- Anvendelse af dele af ejendommen til rideskole
- Anvendelse af dele af ejendommen til hestepension
- Etablering af ridebane
- Etablering af round pen
- Ombygning af eksisterende stald

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- 1 Landzonetilladelsen til ridebanen og round pen er gældende i 15 år
- 2 Der må maksimalt være 15 rideskoleheste og 5 pensionærheste på ejendommen.
- 3 Den vestlige del af ejendommen, inden for arealet som vist på bilag 1, må kun anvendes som til landbrugsformål. Den øvrige del af ejendommen må benyttes til folde for heste.
- 4 Al parkering til rideskole og hestepension skal ske inden for det angivne areal på ejendommen, som vist på bilag 1.
- 5 Ridebanen placeres inden for arealet som vist på bilag 1. Ridebanen må maksimalt være 20 meter bred og 60 meter lang.
- 6 Der må kun foretages terrænændringer inden for ridebanens afgrænsning, som vist på bilag 1. Der må foretages terrænændringer op til 1,5 meter inklusiv opbygning af ridebanen. Terrænændringer skal afsluttes som jævne skråninger i umiddelbar forlængelse af ridebane. Der må ikke udføres terrænreguleringer tættere på skel end 1 meter.
- 7 Hegn rundt om ridebane etableres som træhegn i naturfarver.
- 8 Der må ikke opsættes belysning til brug for ridebane og round pen eller på øvrige arealer til brug for rideskole og hestepensionen. Der må kun opsættes belysning ved stalde i maks. 2,5 m. højde.
- 9 Nord/sydgående levende hegn skal fastholdes, se bilag 1.
- 10 Round pen placeres inden for arealet som vist på bilag 1.
- 11 Levende hegn syd for round pen skal fastholdes, se bilag 1.
- 12 Aktiviteter tilknyttet rideskolen må kun finde sted fra solopgang til solnedgang.

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed afslag på ansøgning om landzonetilladelse til:

- Afholdelse af ridestævner
- Etablering af midlertidig parkeringsplads i forbindelse med afholdelse af ridestævner.
- Midlertidig ridebane
- Midlertidig teltstald
- Opførelse af to nye staldbygninger

### **Ansøgninger**

Planklagenævnet traf den 11. november 2019 afgørelse (18/05884 og 18/06247) i en klagesag vedrørende Allerød Kommunes landzonetilladelse til rideskole, hestepension m.v. Sagen blev hjemvist til fornyet behandling i Allerød Kommune. Nærværende afgørelse er truffet på baggrund af nye ansøgninger om landzonetilladelse.

Nærværende afgørelse omfatter 2 ansøgninger om landzonetilladelse vedrørende:

- Opførelse af midlertidig teltstald og midlertidig ridebane, den 12. juli 2020 (bilag 4).
- Anvendelse af ejendom til rideskole, hestepension, ridebane, round pen bane, ridestævner, parkering ifm. ridestævner samt opførelsen af stalde den 3. august 2020 (bilag 3).

Samt en forespørgsel om:

- Ombygning af eksisterende stald, den 13. juli 2020 (bilag 5).

Allerød Kommune har på baggrund af forespørgslen vurderet, at ombygningen af den eksisterende stald kræver landzonetilladelse.

### **Redegørelse**

Ejendommen består på nuværende tidspunkt af bygningerne (ifl. BBR):

- Bygning 1: Stuehus (1925)
- Bygning 2: Stald (1925)
- Bygning 3: Anden bygning til landbrug mv. (kode:219) (opført 1800)
- Bygning 4: Anden bygning til landbrug mv. (kode:219) (opført 1925)
- Bygning 5: Anden bygning til landbrug mv. (kode:219) (opført 1987)
- Bygning 6: Ridehal (Opført 2014)
- Bygning 7: Udhus (kode:930) (Opført før 1967)
- Bygning 8: Garage (2004)

Bygningernes anvendelse i dag ifølge ansøgning:

- Bygning 1: Stuehus
- Bygning 2: Stald med 12 bokse
- Bygning 3: Stald med 3 bokse
- Bygning 4: Stald med 5 bokse
- Bygning 5: Løsdriftstald
- Bygning 6: Ridehal
- Bygning 7: Opbevaring
- Bygning 8: Lade til opbevaring af maskiner

I de følgende afsnit er ansøgningens delelementer vurderet ud fra en metode som følger:

1. Lovgrundlag
2. Beskrivelse af hvad der er ansøgt (uddrag fra ansøgningen)
3. Hvilke hensyn landzonebestemmelserne søger at varetage med relevans for det konkrete emne.
4. Allerød Kommunes vurdering af det konkrete emne.

### **Rideskole og hestepension på ejendommen**

1. Anvendelsesændring af ejendommen til brug for rideskole og hestepension kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. Uddrag fra ansøgning: *"Drift af Stendyssen: Stendyssen er en landbrugsejendom på 8,5 ha der anvendes til hesterelateret drift.*

*På Stendyssen opdrættes der gennemsnitlig 2 føl om året, der undervises i ridning og omgang med heste samt der tilbydes opstaldning. Der er 29 heste på ejendommen, fordelt med 4 pensionærer, 12 rideskoleheste og 13 stutierheste.*

*Vi har i alt 30 hestebokse inkl. den midlertidige teltstald. Efter ombygningen vil vi have 32 hestebokse. Så vil alle stalde være ombygget, så boksstørrelserne er i overensstemmelse med hestelovgivningen.*

*Pensionærerne er bl.a. lokale borger fra Lyngby og omegn. Vi ønsker fortsat at have 4-6 pensionærer.*

*Rideundervisning er for både børn og voksne i alle aldre som ønsker at lære håndtering af hestene fra jorden samt korrekt ridning.*

*Gården ligger tæt på byen hvilket gør det let for børn selv at komme til ridning. Der kommer ofte skoleklasser og børnehaver på besøg for at lære om heste og få en lille ridetur. Og ved skole arrangementer og børnehavefester kommer Stendyssen ofte forbi med ponyer. For mange af kommunens børn, der ellers ikke har mulighed for omgang med dyr, er det en stor glæde.*

*Gården har tilknytning til Stendyssen rideklub som pt har 71 medlemmer. Alle kan være medlem af rideklubben og der afholdes kurser som bl.a. Ridemærke undervisning som er et vigtigt redskab ved lære om hesten og håndtering af hesten.*

*Rytterne i klubben stiller til stævner på alle niveauer i hele Danmark, hvor de flotte resultater vidner om høj standard på rytternes ridning.*

*Målet med driften af Stendyssen som undervisningssted er at være med til at lære børnene naturlig omgang med heste og bibringe dem et ride niveau, der er med til fortsat at fremme ridesporten og sørger for at en rideklub i Allerød kommune vil blive kendt på Danmarks kortet. Beskrivelse af projektet.*

*Stutteri Stendyssen har i 37 år avlet welsh ponyer, og vil fortsat gøre det og bruge vores egen avl i ridesporten."*

3. Det fremgår af Planklagenævnets seneste afgørelse (sagsnummer 18/05884 og 18/06247) at: *"Rideskoler og hestepensioner hører naturligt til i landzonen.*

*I forbindelse med vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til aktiviteterne på en rideskole og en hestepension, skal det bl.a. indgå, hvilken trafikbelastning aktiviteten eventuelt kan give anledning til. Dette er navnlig afhængigt af antallet af heste og fordelingen på rideskole henholdsvis*

*hestepension. Rideskoleheste benyttes normalt af flere brugere end pensionærheste. Tilkørsels- og parkeringsforhold har også betydning.*

*Brugersammensætningen og lokationen har ligeledes betydning. Hvis en rideskole f.eks. benyttes af mange børn og unge, vil en placering, der muliggør, at mange af brugerne selv kan transportere sig til rideskolen i stedet for at skulle køres i bil, ofte være mest hensigtsmæssig. Endvidere har det betydning, hvilke ugedage og i hvilke tidsrum rideskolen er åben, hvornår der foregår rideundervisning og om dette kræver særlig belysning.*

*Herudover skal det indgå, hvilke bygninger der er brug for.”*

**4.** Ejendommen Kærhøjgårdsvej 3 er beliggende i landzonen i udkanten af Lyngø. Ejendommen grænser op til boligområdet Vildroseparken (byzone) og omgiver et fritliggende enfamiliehus (landzone) mod vest.

Rideskoler og hestepensioner hører naturligt til i landzonen. Rideskolens placering er fordelagtigt i forhold til, at rideskolens medlemmer, herunder særligt børn og unge, kan komme nemt til og fra rideskolen.

Da rideskolen grænser op til et boligområde (byzonen) og omgiver en ejendom med et enfamiliehus vurderes det, at rideskoleaktiviteten skal begrænses af hensyn til naboer. Intensiteten af rideskoleaktiviteterne afhænger af hvor mange rideskoleelever der er tilknyttet rideundervisning og dermed hvor mange rideskoleheste der forefindes på ejendommen. Indretningen af ejendommen herunder forskellig anvendelse af ejendommen, bygninger mm., vurderes ligeledes at have væsentlig betydning for muligheden for, at anvende ejendommen til rideskole når der skal tages hensyn til både landskab og naboer.

Allerød Kommune har vurderet at grænsen i mellem byzone og landzone bør være mere tydelig på den pågældende lokalitet, hvor arealanvendelsen til folde grænser op af et villaområde. For at tage hensyn til oplevelsen af det bevaringsværdige landskab ved, at sikre en tydelig grænse i mellem landzone og byzone og indkig til landskabet, bør anvendelsen af den vestlige del af ejendommen, som i dag anvendes til folde, flyttes over på den østlige del af ejendommen. Dette vil samtidigt sikre, at ejendommens hesterelaterede aktiviteter bliver samlet på et sted. Flytning af folde er stillet som vilkår for tilladelsen (vilkår 3).

Det fremgår af ansøgningen, at der både ønskes mulighed for at have pensionærheste, rideheste og stutteriheste på ejendommen. Pensionærheste genererer generelt mindre aktivitet end rideskoleheste, men hvor rideskoleaktivitet er fastlagt til et begrænset tidsrum, vil pensionærheste potentielt medføre aktivitet løbende over hele dagen, da pasningen af pensionærhestene er op til de individuelle ejere. Ridehestene som bliver benyttet til rideundervisning vil foruden selve rideundervisningen generer aktivitet ved aflevering/afhentning af rideskoleelever. De i ansøgningen beskrevne stutteriheste bliver af Allerød Kommune betragtet som heste til privat brug, da ejendommens drift ikke betragtes som stutteridrift (se under redegørelsen for opførelse af staldbygninger).

Det fremgår af ansøgningen at der dags dato er 4 pensionærer, 12 rideskoleheste samt 12 stutteriheste på ejendommen. Det fremgår af ansøgningen at ejendommen indeholder 3 stalde med i alt 20 bokse. Allerød Kommune har vurderet, at ejendommens rideskole- og pensionæraktiviteter godt kan udvides op til i alt 20 heste, fordelt på 5 pensionærer samt 15 rideskoleheste.

Derved har ejerne mulighed for at udnytte kapaciteten af stalde/bokse som allerede befinder sig på ejendommen til rideskole- og pensionæraktiviteter. Allerød Kommune har vurderet, at en større udvidelse af rideskole- og pensionæraktiviteter ikke er hensigtsmæssig ift. de yderligere faciliteter/bygninger dette vil medføre samt den øgede aktivitet som kan være til gene for omgivelserne.

Nærværende afgørelse omhandler anvendelsen af ejendommen til rideskole og hestepension og deraf hvor mange rideskole- og pensionærheste der må være tilknyttet disse aktiviteter. Afgørelsen omhandler ikke andre typer af heste, herunder de i ansøgningen nævnte stuttrierheste. Hvordan den overordnede udnyttelse af ejendommens 20 stalpladser bliver benyttet er op til ejeren.

Ejendommens tilkørselsforhold vurderes at være egnede til den mindre trafikale forøgelse som en rideskole i den ovennævnte størrelse vil medføre. Da Kærhøjgårdsvej er en mindre vej med et bakket vejforløb, er parkering i vejkanterne uden for ejendommen uhensigtsmæssig. Allerød Kommune har i en tidligere naboorientering af en lignende landzonetilladelse, fået indsigelser fra naboer vedr. biler i vejkanterne uden for ejendommen Kærhøjgårdsvej 3. Der er derfor stillet vilkår om, at al parkering vedr. ejendommens rideaktiviteter foregår på ejendommen.

### **Etablering af Ridebane**

1. Anvendelsesændring af et landbrugsareal (fold) til brug for ridebane kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. Det fremgår af ansøgningen at: *Ridebanen ønskes placeret i området længst mod ridehuset (se kort), så der tages mest mulig hensyn til naboerne. Der ønskes en terræn regulering på 1,5m. Det er med til, sammen med det bakkede terræn, træer og en lille jordvold, at gøre ridebanen ikke synlig for de omkringliggende naboer.*

*Ridebanen placeres 45 m fra nærmeste nabo, det er 15 m længere væk end det tilladte.*

*Der er ingen forurening i form af gødning fra hestene, da efterladenskaber bliver samlet op i trillebør og kørt i møddings containeren, når man forlader ridebanen.*

*Opbygning af ridebane:*

*Der skal laves en terrænregulering af jordstykket. Der skal graves 1,5 meter ned ved Birketræerne og der skal hæves 1,5 meter i modsatte ende, så ridebanen er plan.*

*Pga. det bakkede terræn, bliver der lavet dræn af 20/30 cm knuste tegl. De knuste tegl har den egenskab, at de dræner banen hurtigt - ligesom en mursten, der suger vand som en svamp.*

*På samme måde opmagasinerer de knuste tegl store mængder vand, som vil frigøres langsomt i tørre perioder, så banen ikke bliver for støvende. Det vand som de knuste tegl ikke suger, vil blive drænet bort af markdrænet i bunden. Markdrænet bliver lavet i bunden af ridebanen, længst væk fra gården. Om det må ledes direkte i mosen eller der skal laves en faskine først, inden det ledes videre, er op til Allerød Kommune at vurdere.*

*Oven på teglene bliver der lagt 10 cm stenmel.*

*Toplaget bliver en fiberbund, som ikke støver.*

*Rundt om ridebanen bliver der lavet et træhegn i højden ca. 120 cm.*

3. Det fremgår af Planklagenævnets seneste afgørelse (sagsnummer 18/05884 og 18/06247) at: *"Der kan efter omstændighederne gives landzonetilladelse til ridebaner i tilknytning til en hestepension eller rideskole, herunder en eventuel*

*terrænregulering, såfremt denne ikke overskrider, hvad der er nødvendigt for at kunne opnå et plant og egnet underlag set i forhold til den konkrete anvendelse af banen. I forbindelse med en ridebane skal der også ske en vurdering af bl.a. den landskabelige påvirkning, f.eks. hvis anlægget af ridebanen forudsætter betydelige terrænreguleringer. Størrelsen skal også tages i betragtning i det omfang, den medfører en påvirkning af landskabet. Herudover skal de planmæssige forhold tages i betragtning, herunder eventuelle udpegninger i området.”*

**4.** Forvaltningen vurderer at ridebanen kan etableres uden at tilsidesætte hensynet til landskabet.

Ridebanen er tilknyttet eksisterende bebyggelse og har dermed en placering på ejendommen, og påvirker derfor ikke oplevelsen af landskabet.

Ridebanen ønskes etableret på en eksisterende fold. For at opnå et plant og egnet underlag til ridning, forudsætter anlægget af ridebanen på den pågældende placering, at der foretages en terrænregulering. Terrænet på den nuværende fold er skrånende fra kote 55 i foldens sydøstlige hjørne til kote 52 foldens nordvestlige hjørne. Det fremgår af ansøgningen at terrænet sænkes/hæves 1,5 meter for at opnå et plant og egnet underlag. Ændringerne i terrænet er begrænsede og vil have begrænset påvirkning af landskabet. Der er stillet vilkår om, at der ikke må foretages ændringer i terrænet uden for ridebanen.

Vest for ridebanen afskærmer et nord/sydgående levende hegn mod støvgener for boliger i Vildroseparken. Der er stillet vilkår om at fastholde det levende hegn (vilkår 9)

Der henledes opmærksomhed til, at de valgte materialer til opbygning af ridebanen vurderes ikke at få konsekvenser for miljøet.

Rundt om ridebanen opsættes et træhegn i naturfarver. Det vurderes, at træhegnet ikke påvirker landskabet.

Der er stillet vilkår om, at der ikke må opsættes lys på ridebanen, da lys på ridebanen vil kunne påvirke oplevelsen af landskabet.

### **Ombygning af eksisterende stald (lovliggørelse)**

**1.** Det vurderes, at ombygningen af stalden er væsentlig og at byggeriet kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1. Ombygningen af stalden vurderes at være væsentlig, da bygningens ydervægge og undertag ombygges. Ombygningen omfatter dermed bygningens bærende konstruktioner og vurderes at kræve byggetilladelse (se foto 1).

**2.** Uddrag fra ansøgning: *”Bygningens mure er lavet af lecablokke, gasbeton eller H-blokke. Det kan vi først se, når vi tager taget af. Taget er lavet af træ bjælker og H7 eternit tagplader.”*

- Tagmaterialet består nu af stålplader.
- Bygningens tag hælder mod syd.
- Bygningens nordvendte facade er hævet ca. 60 cm.



Foto 1.

3. Fra Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration: *"Mere omfattende ombygninger/istandsættelse kræver landzonetilladelse, som normalt bør meddeles, da der lægges vægt på, at de værdier, som bygningen repræsenterer, ellers ville gå tabt".*

4. Allerød Kommune har vurderet at ombygningen ikke tilsidesætter områdets landskabelige værdier eller ikke medfører væsentlige gener for naboer.

Ombygningen af stalden er foranlediget af, at ejeren ønsker at opfylde de lovbundne dimensioner for en hesteboks. Da staldbygningen efter renoveringen repræsenterer en værdi for ejendommen og dens anvendelse, har Allerød Kommune vurderet at der skal meddeles landzonetilladelse.

### **Etablering af round pen**

1. Anvendelsesændring af en del af en tidligere privat ridebane til brug for en round pen bane med tilknytning til rideskoleaktiviteter, kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. Uddrag fra ansøgning: *Roundpen ønskes lovlig gjort, så vi kan longere vores heste. Roundpenen ligger 34,5 meter fra nærmeste nabo.*

*Roundpenen er 18 m i diameter. Roundpenen er bygget op af jordbund med 10 cm strandsand som toplag. Der er lavet et træhegn rundt om roundpenen i højden ca. 1 m. Syd for roundpenen er der etableret en bøgehæk i højden ca. 180 cm, for at mindske generne. Roundpenen bruges ikke dagligt og altid kun 1 hest ad gangen.*

*Der er ingen støj gener, når der longeres og ingen forurening i form af hestegødning, da det samles op, efter endt træning og smides i møddingscontaineren.*

3. Det fremgår af Planklagenævnets seneste afgørelse (sagsnummer 18/05884 og 18/06247) at Allerød Kommune skal vurdere round pen banens landskabelige påvirkning, eventuelle nabogener samt banens opbygning, såfremt Allerød Kommune vurderer at round pen banen kræver landzonetilladelse.

4. Afgørelsen vedr. round pen banen er en delvis lovliggørelse, som følge af ændringen i brugen fra privat ridebane til en round pen bane som benyttes til rideskoleaktiviteter. Opbygningen af banen er af ubetydelig karakter, da der jf. ansøgningsmaterialet bliver lagt 10 cm strandsand oven på jordbunden og er derfor ikke udslagsgivende for vurderingen af, om round pen banen kræver landzonetilladelse.

Forvaltningen vurderer at round pen banen kan etableres uden væsentlig at tilsidesætte landskabet. Round pen banens skal placeres jf. vilkår 10.

Round pen banen er omgivet af et levende hegn mod vest, en bøgehæk mod syd og et krat imod nord. Beplantning afskærmer round pen banen visuelt for naboer. Det er vurderet, at beplantningen afhjælper eventuelle støvgener. Der er derfor stillet vilkår om fastholdelse af beplantning mod syd og vest (vilkår 11).

Der må ikke opsættes lys på round pen banen (vilkår 8).

#### **Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at afholdelse af ridestævner og parkering ifm. ridestævner**

1. Anvendelsesændring af ejendommen, som er midlertidig (under 6 uger) men som er tilbagevendende flere gange årligt i forbindelse med afholdelse af ridestævner samt dertilhørende parkering på fold i forbindelse med afholdelse af ridestævner kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. Uddrag fra ansøgning: *"Parkering på folden, ekstra parkeringsplads: Vi vil gerne holde ride stævner max 4 gange om året. I den forbindelse, er der mulighed for at åbne ind til folden, som er markeret på tegning 9. Den sorte streg markere åbningen til folden, så det er den samme indkørsel fra vejen der bliver brugt.*

*På den ekstra parkeringsplads er der mulighed for at parkere i alt 66 biler med trailer med målene 4x10 meter, eller 120 biler.*

*Det er ikke sikkert det bliver aktuelt med så mange biler, men for at illustrere at der er plads nok.*

*Beskrivelse af et stævne:*

*Et ride stævne er en aktivitet for børn og voksne. Rytterne kommer og strigler deres heste flotte for derefter at konkurrere mod hinanden i forskellige discipliner."*

3. Det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration at: *"Ganske kortvarige ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer kræver ikke tilladelse. Mindre end 6 uger anses for kortvarigt, dog ikke hvis der er tale om periodisk tilbagevendende brug. Ibrugtagning af arealer til en koloni- og nyttehøve, en campingplads og til afholdelse af en lejr i en periode på over 6 uger kræver således landzonetilladelse."*

4. Allerød kommune vurderer, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til afholdelse af op til 4 ridestævner årligt.

Et ridestævne på ejendommen vil medføre en forhøjet aktivitet som vurderes at være til væsentlig gene for naboer og lokalområdet, både hvad angår potentielle miljømæssige gener fra et stort antal deltagere til aktiviteter på ejendommen samt den trafik ind og ud af ejendommen, som et ridestævne vil medføre.

Allerød Kommune har tidligere vurderet at der kan tillades op til 15 rideskoleheste til rideskoleundervisning samt 5 pensionærheste til privat brug, på



ejendommen. I vurderingen indgår at rideskolehestene vil benyttes i en kortvarig periode under rideundervisning og at pensionærhestene vil blive benyttet over et bredere tidspænd. Dette skal ses som den maksimal belastning af rideheste som kan være på ejendommen af gangen, uden at det vil få væsentlig gene for omgivelserne.

Den nødvendige inddragelse af et areal til brug for midlertidig parkeringsplads i forbindelse med stævner vurderes, at være skæmmende for det bevaringsværdige landskab.

### **Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til byggeri af to stalde**

1. Byggeri af to stalde på ejendommen kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. *"Stolpefødderne ses på tegning 1, de er af rustfrit stål og bliver monteret i betondækket. Stolperne der monteres i fødderne er 4x4 stolper af træ. Reglerne der bruges mellem stolperne er af træ og måler 45 x 145 mm. Ydervæggen laves af træbrædder. Stalden males i en naturbrun farve. Døren er en almindelig dobbeltdør monteret på hængsler. Døren laves i træ med galvaniseret stål hængsler.*

*Der monteres 4 – 6 vinduer. Vinduerne er af hærdet glas, så de ikke kan ødelægges. Vinduerne måler B94xH78 cm med indvendigt gitter.*

*Tagkonstruktionen laves i træ, med en hældning på 8 gr.*

*Spærene bliver sat med 1 m mellemrum.*

*Taget monteres med B7 tagplader i sort."*

3. Ved vurdering af om opførelse af de ansøgte stalde kræver landzonetilladelse, har Allerød Kommune undersøgt om opførelse af staldene falder ind under planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, som værende driftsmæssigt nødvendige for landbrugsejendommen. Det er praksis på området, at rideskoler ikke bliver karakteriseret som værende landbrugsdrift.

Allerød Kommune vurderer, at rideskolen er det primære erhverv på ejendommen og at det er rideskolen med dertilhørende faciliteter og bygninger, som der ansøges om landzonetilladelse til at anvende ejendommen til. Det fremgår af ansøgningen at stutteridriften på ejendommen har fået sekundær rolle med ophæng i ridesporten. På denne baggrund vurderer Allerød Kommune, at opførelsen af to nye stalde ikke er driftsmæssigt nødvendigt for ejendommen, og dermed kræver opførelsen af staldene landzonetilladelse, jf. § 35. stk. 1.

Allerød Kommune har modtaget følgende udtalelse fra Miljø- og fødevareministeriet der fastslår at enkeltelementerne i ansøgningen vedr. landzonetilladelse (ansøgning fra 2017) ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af ejendommen og dermed ikke er undtaget kravet om landzonetilladelse:

*"Udtalelse om erhvervsmæssig nødvendighed ifm. opførelse af nye bygninger mm. på Stendyssen, Kærhøjgårdsvej 3, 3520 Lyngby – matr.nr. 1f m.fl. Lyngby By, Lyngby*

*Det er vores vurdering, at den primære udvidelse angår rideskolen og opstaldning af heste, og den sekundære udvidelse stutteriet. Derfor anser vi ikke byggeriet/udvidelsen for erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.*

*Udtalelsen er givet på baggrund af den medsendte ansøgning til fra Agrovi dateret den 9. juli 2017 til Allerød Kommune."*

Nærværende ansøgning om landzonetilladelse er generelt af samme karakter som den oprindelige ansøgning, dateret 9. juli 2017. Det fremgår af nærværende ansøgning, at stuttedriften er aktiv på nuværende tidspunkt, men med henblik på at avle heste til brug for rideskolen.

4. Der er ansøgt om at opføre to staldbygninger, på henholdsvis 54 m<sup>2</sup> (4 staldpladser) og 123 m<sup>2</sup> (10 staldpladser). Staldbygningerne ønskes placeret med ca. 70 meters afstand. Stalden på 54 m<sup>2</sup> er tiltænkt avlshopper. Det er ikke angivet hvilke heste stalden på 123 m<sup>2</sup> er tiltænkt.

Det fremgår af ansøgningen at der er 29 heste på ejendommen fordelt på 4 pensionærer, 12 rideskoleheste og 13 stuttedheste. På ejendommen er der tre eksisterende stalde med i alt 20 staldpladser. De to ansøgte staldbygninger vil i alt indeholde 14 staldpladser. Samlet vil der være 34 staldpladser på ejendommen.

Stalden på 54 m<sup>2</sup> har vægge bestående af træbrædder og der isættes vinduer. Stalden på 134 m<sup>2</sup> har vægge af plastbrædder. Staldene er projekteret med en tagkonstruktion af tagplader. Den største stald har rytterlys på taget. Begge stalde opbygges på en stålkonstruktion på en bundplade af beton.

Det vurderes at staldene ikke kan betegnes som værende lette- og mindre omkostningstunge konstruktioner og er dermed i strid med retningslinjerne for administration af landzonen inden for den i Fingerplan 2017 udlagte transportkorridor. Der meddeles derfor afslag på byggeriet med henblik på at varetage hensynet til overordnet planlægning i kommunens landzoneadministration.

Allerød kommune har vurderet at en forøgelse af bygningsmassen på ejendommen, med to nye staldbygninger, vil være i strid med hensynet til det bevaringsværdige landskab,

#### **Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at etablere midlertidig ridebane**

Allerød kommune har i denne afgørelse meddelt landzonetilladelse til en permanent ridebane og vurderer derfor, at der ikke er behov for en midlertidig ridebane.

Den ønskede placering af den midlertidige ridebane vurderes ikke at være hensigtsmæssig ift. naboer.

Den ønskede placering af den midlertidige ridebane er ikke i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vurderes derfor at ville påvirke oplevelsen af landskabet.

#### **Afslag på ansøgning om opsætning af midlertidig teltstald**

1. At opstille en midlertidig teltstald i mere end 6 uger kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

2. *"Stalden er 9x12 meter og rummer 8 bokse a' 3x3 meter. Der er en stald gang i midten, som vist på billedet. Stalden er lavet af et stål stel med finerplader.*

*Taget er en presenning.*

*Stalden bliver lejet gennem box4rent, som selv kommer og sætter den op og tager den ned igen. Teltstalden bliver sat op d. 01.10. og afhængig af vejret bliver den taget ned igen i juni / juli måned, når hestene kommer på døgnfold.*

*Når vi har bygget de nye stalde, har vi ikke brug for teltstalden mere."*

3. Det fremgår af Planklagenævnets seneste afgørelse (sagsnummer 18/05884 og 18/06247) at: "Planklagenævnet finder, at den ansøgte teltstald er en bygning set i forhold til planlovens § 35, stk. 1. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en konstruktion på 115 m<sup>2</sup>, som har været opstillet i en længere periode. Dette medfører, at teltstalden kræver landzonetilladelse, og at der vil kunne gives en sådan tilladelse, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt."

4. Teltstalden har været opstillet på ejendommen siden oktober 2020 og har dermed stået på ejendommen i en længere periode.

Allerød Kommune vurderer at opstilling af den midlertidige teltstald er skæmmende for det bevaringsværdige landskab. Der meddeles derfor afslag på ansøgningen om at have en teltstald stående på ejendommen.

### **Vurdering af projektet ift. overordnet planlægning**

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

#### Fingerplan 2019

##### Transportkorridor

Ejendommen er beliggende inden for den udpegede arealreservation til en transportkorridor, som fremgår af Fingerplan 2019. Ridebanen og round pen banen gives på vilkår af en tidsbegrænsning. Dermed vurderes det, at ridebanen og round pen banen har en midlertidig karakter i overensstemmelse med den tidshorisont, som en eventuel udnyttelse af arealreservationen har.

#### Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.L.01 der udlægger området til landbrugs- og skovbrugsformål i overensstemmelse med den generelle prioritering af landzonen jf. planloven.

Det er vurderet at en anvendelsen af ejendommen til rideskole og hestepension, er en anvendelse som er naturligt hjemmehørende i landzonen.

#### Økologisk forbindelse

Ejendommen er beliggende inden for udpegningen økologisk forbindelse i Kommuneplan 2017. Det vurderes at landzonetilladelsen ikke vil få negativ påvirkning for levesteder eller forbindelsen imellem levesteder, for de arter som er prioriteret inden for økologisk forbindelse.

#### Landskabskarakterområder

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Vassingerød Mosaiklandskab som i Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Vassingerød Mosaiklandskab er en del af Mosaikken. Vassingerød Mosaiklandskab er det bynære landskab, der danner Allerøds sydvestlige og Lynges østlige bykant. Området er delvist i landbrugsdrift, men er flere steder stærkt præget af den bynære beliggenhed og nye anvendelser som bynært fritidslandskab og erhvervslandskab. Området indeholder naturområdet Lynges Grusgrav.

Den ansøgte anvendelse af ejendommen til rideskole og hestepension samt de dertilhørende faciliteter vurderes at kunne realiseres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Allerød Kommune meddeler landzonetilladelsen på vilkår der b.la. har til formål at varetage hensynet til det bevaringsværdige landskab hvilket er beskrevet under Allerød Kommune vurdering af de forskellige emner.

#### Natura 2000 og Bilag 4 arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 1,9 km fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at anvendelsen af ejendommen til rideskole og hestepension og dertilhørende faciliteter ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

#### Grundvand og drikkevandsinteresser

Ridebane, round pen bane og ombygning af stald ønskes etableret/udført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der stilles derfor krav til valget af materialer til brug for opbygningen af ridebane og round pen bane samt til byggematerialer til brug for ombygning af stalden, så udvaskning af miljøfremmede stoffer undgås.

Vejledende bemærkning: Ridebane og round pen skal opbygges af naturmaterialer. Nedknuste tegl skal være uglaseret, sorteret, forarbejdet og uforurenset efter [restproduktbekendtgørelsens](#) regler.

Krav til materialer til ombygning af stalden vil fremgå af den byggetilladelse som Forvaltningen har vurderet, at ombygningen vil kræve. Se under afsnittet lovgrundlag i redegørelsen for ombygning af stalden.

#### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35 stk. 4 og partshøring jf. Forvaltningslovens § 19. stk 1, i 3 uger. Der er indkommet to indsigelser til Allerød Kommunes udkast til afgørelse.

Indsigelserne har givet anledning til følgende bemærkninger:

#### Folde på ejendommen

En indsigelse berører flere forskellige folde inden for specifikke geografiske afgrænsninger på ejendommen.

Allerød Kommune har under emnet "Rideskole og hestepension på ejendommen" redegjort for vilkåret om flytning af et areal med folde på en del af ejendommen, begrundet i hensynet til oplevelsen af landskabet. For de øvrige folde på ejendommen vurderes det, at det er mest hensigtsmæssigt at folde (afgrænsningerne af folde) er fleksible og kan flyttes rundt på ejendommen. Det er indskrevet i vilkåret om flytning af disse folde at: *"Den øvrige del af ejendommen kan benyttes til folde for private- og rideskoleheste."*

#### Bygninger på ejendommen

Vedr. bygning 5 (BBR 5, anden bygning til landbrug mv. (kode:219) (opført 1987)): Det fremgår af indsigelse samt ansøgers bemærkninger, at bygningen delvist bliver benyttet til stald og til redskaber. Denne anvendelse bør registreres på ejendommen.

Vedr. bygning 7 (BBR 7, Udhus (kode:930) (Opført før 1967)): Det fremgår af indsigelse at bygningen bliver benyttet til kaffestue og klubhus. Ifølge ansøgers bemærkninger bliver bygningen primært benyttet til sadelrum og i mindre grad til rytterstue.

Det er vurderet, at tilfældig og kortvarig brug af en mindre del af udhuset ikke kan betegnes som en anden anvendelse. Hvis en bygning indrettes til rytterstue tiltænkt længerevarende ophold, skal der ansøges om landzonetilladelse til dette.

#### Stalde

Vedr. ansøgning om stalde: Det fremgår af ansøgers indsigelse, at ansøger ønsker at søge tilladelse til opførelse af 1 ny stald, i stedet for de i ansøgningen nævnte stalde. Allerød Kommune vil ikke behandle en ny ansøgning i denne afgørelsesproces. Dog henledes opmærksomheden til redegørelsen for hvorfor, at Allerød Kommune har vurderet, at der bør meddeles afslag til opførelsen af stalde, på baggrund af ejendommens beliggenhed inden for transportkorridoren. Dette vil også gøre sig gældende for vurdering af en ny ansøgning om opførelse af en stald.

#### Tidligere ridebane:

Arealet nord for ejendommen Kærhøjgårdsvej 1 har været anvendt til ridebane siden 1987 (se foto 2). Det vurderes at ansøger har indrettet sig på arealet med en ridebane i den tro, at en ridebane ikke krævede tilladelse, da Allerød Kommune først blev bekendt med denne problemstilling i år 2017.

Denne afgørelse behandler en lovliggørelse af round pen banen, som er placeret i den nordlige del af den tidligere ridebane. Den øvrige del anvendes til fold.

Der vurderes at round pen banen skal have en landzonetilladelse, da round pen banen benyttes i forbindelse med rideskolen og ikke udelukkende er privat anvendelse, som ridebanen har været det. Selve banens konstruktion udløser ikke krav om landzonetilladelse, da der udelukkende bliver udlagt 10 cm. sand oven på jorden.

#### Ridelejre:

Der er indført et vilkår om at rideskolens aktiviteter, herunder ridelejre, kun må foregå fra solopgang til solnedgang.



Foto 2: Ridebane på luftfoto fra år 1987.

### **Bemærkninger**

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56

Venlig hilsen

Emil Hejberg  
Planlægger

Afgørelsen er sendt til:

Danmark Naturfredningsforening, [dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)

Energinet, El: [3.parter@energinet.dk](mailto:3.parter@energinet.dk)

Energinet, Gas: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto:ledningsinfo@energinet.dk)

### **Klagevejledning**

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Klageberettiget er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende organisationer, 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, jf. planlovens § 59.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk)

Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

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.

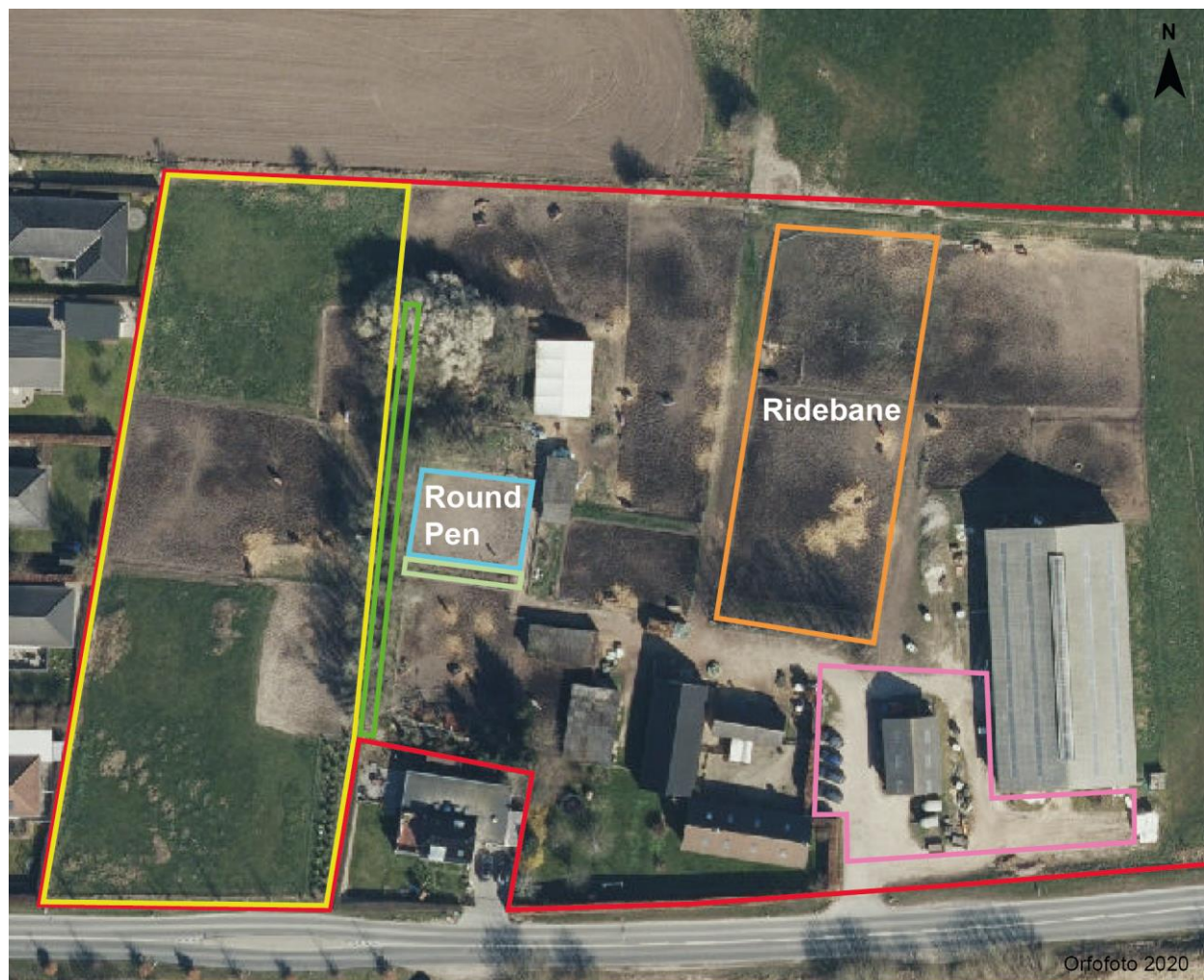
Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. planlovens § 62.





## Bilag 1

24. juni 2021



- |   |                |   |           |
|---|----------------|---|-----------|
|  | Matrikelgrænse |  | Vilkår 9  |
|  | Vilkår 3       |  | Vilkår 10 |
|  | Vilkår 4       |  | Vilkår 11 |
|  | Vilkår 5       |   |           |