

Sag

Anmodning fra DN om tilføjelse til vilkår om hegn i relation til 2013/36694

Sagsdato 11-08-2014

Sagsnr. 2014/31108

Kommentar

Resumé

EOM-opdateringer

Anmelder

Ejer SPEXMAC HOLDING ApS; Bækkegårdsvej 4; Carlos Møller - San Pedro; 3200 Helsingø

Andre ejere

Administrator

Administratortype

CVR-nr.

Ejendomsnr. 016705 Lejlighedsnr. 33

Matrikelnr. 1 Matr.bogstav d

Andre matrikler

Ejerlav Aggebo, Valby

Ejerlavnr. 541 Vejkode 0020

Parcelnr.

Adresse Aggebovej 33

Postnr. / by

Planer J-ØSTRE

Grundejerforening

Tilladelsesdato Afslutningsdato

Påbegyndt dato Fuldført dato

Ibrugtagningstilladelsesdato

Bemærkninger

Processtatus Afventer sagsbehandling

Tidsfrist 08-12-2014 Type

Opret opgave i kalender 

Resultatstatus

Afgørelser

Områder

Historik



Indgående dokument

Info fra ejer om uanmeldt DN besøg

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	11-08-2014	Dokumentdato	* 04-08-2014
Modtagelsesdato	* 04-08-2014	Svarfrist	
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 001

Afsender Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>

Afsender

Vedhæftede fil(-er) Kopi af mail.eml

Overskrift Vedrørende høring på Aggebovej 33

Afsender Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk> Dato 04-08-2014 18:24

Modtager "twhjo@gribskov.dk" <twhjo@gribskov.dk>

Kopi sendt til Caspar Møller (cam@azanta.com) <cam@azanta.com>

Dokumenttekst:

Hej Tycho,

Håber du nyder den varme sommer ☺

Til din orientering troppede Dansk Naturfredningsforening i dag op, uanmeldt og gik ind på ejendommen for "at besigtige ejendommen" (Linda Bruhn jørgensen, Jens Prom + 2 mere). Min forvalter så dem tilfældigt, og spurgte hvem de var og hvad de ville. De nævnte over for ham "at de ville bruge sagen som principalsag" uden at specificere hvad de mente.

Vi får se hvad der kommer ud af det. (tankevækkende at Dansk Naturfredningsforening i deres "hellige sags navn" laver ulovlig indtrængen.....)

Antager der på nuværende tidspunkt ikke er kommet høringssvar fra andre ?

Venlig Hilsen

SPEXmac Holding Aps
San Pedro EXploration MAnagement and Consultancy

Carlos Møller-S.P.
Bækkegårdsvej 4

3200 Helsingør
Denmark
+45 30 55 46 36
www.spexmac.com

Oplysninger til skabelon

Personoplysninger	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov
-------------------	-------------------------------------

Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik
--------------	--

Forv. / afd.

Indgående dokument

Foreløbig tilbagemelding på enighed mellem DN og ejer om vilkår

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	11-08-2014	Dokumentdato	* 11-08-2014
Modtagelsesdato	* 11-08-2014	Svarfrist	
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 002

Afsender Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

Afsender

Vedhæftede fil(-er) Kopi af mail.eml

Overskrift Vedr.: Vedrørende høring på Aggebovej 33

Afsender Tycho Winther Hjorth

Dato 11-08-2014 08:50

Modtager Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

Dokumenttekst:

Hej Carlos.

Lige en hurtig tilbagemelding til dig. Jeg kan se, at du har haft dialog med DN efterfølgende, og at der er forslag til ændringer og tilføjelser til vilkår. Jeg vender tilbage om dette snarest.

Jeg kan endvidere oplyse, at der er modtaget klage fra nabo Aggebovej 31. Processen omkring overbringelse af klage til Natur- og Miljøklagenævnet vil blive gennemført i løbet af denne uge.

DN er orienteret om afgørelsen, men Gribskov Kommune har ikke haft dialog med interesseorganisationen omkring sagen, herunder eventuel forespørgsler om besigtigelse på ejendommen. Jeg/vi er således ikke bekendt med at de har haft et ønske om at se ejendommen.

Venlig hilsen

Tycho Winther Hjorth
Plankonsulent
Center for Plan, Klima og Trafik
Direkte 72496713

Teknik, Miljø og Service | Gribskov Kommune | Postbox 10 | 3200 Helsingør | 72496009 | tms@gribskov.dk | www.gribskov.dk

▼ Carlos Møller-S.P. ---04-08-2014 18:24:41---Hej Tycho, Håber du nyder den varme sommer :)

Fra: Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>

Til: "twhjo@gribskov.dk" <twhjo@gribskov.dk>,
Cc: Caspar Møller (cam@azanta.com) <cam@azanta.com>
Dato: 04-08-2014 18:24
Emne: Vedrørende høring på Aggebovej 33

Hej Tycho,

Håber du nyder den varme sommer ☺

Til din orientering troppede Dansk Naturfredningsforening i dag op, uanmeldt og gik ind på ejendommen for "at besigtige ejendommen" (Linda Bruhn Jørgensen, Jens Prom + 2 mere). Min forvalter så dem tilfældigt, og spurgte hvem de var og hvad de ville. De nævnte over for ham "at de ville bruge sagen som principalsag" uden at specificere hvad de mente.

Vi får se hvad der kommer ud af det. (tankevækkende at Dansk Naturfredningsforening i deres "hellige sags navn" laver ulovlig indtrængen.....)

Antager der på nuværende tidspunkt ikke er kommet høringssvar fra andre ?

Venlig Hilsen

SPEXmac Holding Aps
San Pedro EXploration MAnagement and Consultancy

Carlos Møller-S.P.
Bækkegårdsvej 4
3200 Helsingør
Denmark
+45 30 55 46 36
www.spexmac.com

Oplysninger til skabelon

Personoplysninger	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik

Forv. / afd.

Indgående dokument

Anmodning fra DN om modificering af vilkår (læhegn)

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	11-08-2014	Dokumentdato	* 08-08-2014
Modtagelsesdato	* 08-08-2014	Svarfrist	
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 003

Afsender Helge Muhle Larsen <helge@muhle.dk>

Afsender

Vedhæftede fil(-er) Kopi af mail.eml

Overskrift Fwd: Vedr. Landzonetilladelse til Aggebovej 33

Afsender Helge Muhle Larsen <helge@muhle.dk> Dato 08-08-2014 10:08

Modtager twhjo@gribskov.dk

Kopi sendt til "Carlos Møller-S.P." <cm@spexmac.dk>

Dokumenttekst:

Kære Tycho

Vi har et beskedent ønske om en tilføjelse til betingelserne for denne landzonetilladelse. Da ønsket ikke kan bære en klagesag har vi under din ferie taget kontakt til ejeren, som heldigvis har kunnet tilslutte sig vort ønske. Det fremgår alt sammen af nedenstående korrespondance.

Du er velkommen til at ringe på 4016 0678 hvis der skulle være nogen uklarheder eller problemer i sagen.

Med venlig hilsen

Danmarks Naturfredningsforening i Gribskov Kommune

Helge Muhle Larsen

Start på videresendt besked:

Hej Carlos

God ide med et kort og jeg er helt enig i din udlægning, så jeg sender frem til Tycho.

Tak for behageligt og konstruktivt samarbejde.

Helge

Fra: Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>**Emne: SV: Vedr. Landzonetilladelse til Aggebovej 33****Dato:** 5. aug. 2014 14.02.57 CEST**Til:** Helge Muhle Larsen <helge@muhle.dk>**Cc:** Caspar Møller (<cam@azanta.com>) <cam@azanta.com>

Hej Helge,

Vi har ingen indvendinger mod den foreslåede bestemmelse – vi vil, som drøftet, under alle omstændigheder beholde en beplantning i skel.

For at undgå fremtidige usikkerheder foreslår vi dog at bestemmelsen suppleres med et kort der viser, hvor beplantning skal vedligeholdes (se kort herunder).

Det er endvidere en forudsætning at formuleringen "Stedse vedligeholdes" skal forstås som at beplantning må skiftes ud efterhånden som det bliver nødvendigt, med nye træer og buske i normale størrelser – vi skal ikke være forpligtiget til at gå ud og købe og plante 5-8 m høje træer og buske.

SPEXmac Holding Aps

San Pedro EXploration MAnagement and Consultancy

Carlos Møller-S.P.
Bækkegårdsvej 4
3200 Helsinge
Denmark
+45 30 55 46 36
www.spexmac.com

Fra: Helge Muhle Larsen [<mailto:helge@muhle.dk>]

Sendt: 5. august 2014 12:05

Til: carlos_lone@mail.dk

Emne: Vedr. Landzonetilladelse til Aggebovej 33

Til ejeren af Aggebovej 33

Landzonetilladelsen er givet på en række vilkår bl.a. om et eksisterende pilehegn i skel mod vest. Af hensyn til fremtiden vil Danmarks Naturfredningsforening i Gribskov Kommune gerne have bestemmelsen om pilehegnet suppleret med en bestemmelse som følgende:

"Beplantningen langs vejen samt i havens øst- og vestskel skal stedse vedligeholdes og fastholdes som et hegn af hjemmehørende træer og buske."

Såfremt ovenstående kan tiltrædes vil jeg gerne have en bekræftelse retur, som jeg så vil videresende til kommunens sagsbehandler. Hvis der skulle være spørgsmål er jeg til rådighed på tlf. 4016 0678.

Med venlig hilsen
Danmarks Naturfredningsforening i Gribskov Kommune

Helge Muhle Larsen

Oplysninger til skabelon

Personoplysninger	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik

Forv. / afd.

Mail - send fra sagen

Mail til DN (cc til ejer) om den videre proces i ejd. sag 2013/36694

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	11-08-2014	Dokumentdato	* 11-08-2014
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 004

Email

Modtager	Format: navn <mailadresse> (brug komma som separator mellem flere mail adresser) helge@muhle.dk
CC	cm@spexmac.dk
Titel	Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694 Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår

Dokumenttekst

DN Gribskov
Bestyrelsesmedlem Helge Muhle Larsen

c.c. Carlos Møller-S.P.

Kære Helge Muhle.

Jeg kan konstatere, at der mellem DN Gribskov og ejer af Aggebovej 33 i løbet af sommerferien har været en dialog om mulighederne for at præcisere vilkår i landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus m.v.

Jeg er helt enig i de af DN og ejer fremførte bemærkninger og ønsker i forbindelse med beplantningsbælter langs vej og øst-/vestskel, herunder præcisering ved kort. Jeg finder at der er tale om en tilføjelse, der ikke fordrer ny offentliggørelse.

Præciseringen vil blive knyttet til den udtalelse, som Gribskov Kommune skal udarbejde i forbindelse med påklage af tilladelsen fra anden side, inden sagen viderebringes til Danmarks Natur- og Miljøklagenævn.

Vedhæftninger

PDF

Indgående dokument

**Vedr.: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694
Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)**

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	18-08-2014	Dokumentdato	* 12-08-2014
Modtagelsesdato	* 18-08-2014	Svarfrist	
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 005

Afsender Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

Afsender

Vedhæftede fil(-er) Aggebovej 33 - klage fra Lissi og Bent Ljungberg over LZ tilladelser.pdf
Hemmingstrupvej 13 - NMKN afgørelse.pdf
Kopi af mail.emlOverskrift Vedr.: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694
Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

Afsender Tycho Winther Hjorth Dato 12-08-2014 11:26

Modtager Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

Dokumenttekst:

Hej Carlos.

Vedhæftet finder du klagen, der fremsendes til dig i forbindelse med din aktindsigt i sagen, forud for at kommunen viderebringer klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Jeg synes det vil være en rigtig god idé at forsøge at finde en løsning, der kan tilfredsstille jeres naboer.

Jeg forbereder nu sagen for nævnet, men sagen rejses jo ikke i nævnet førend der er indbetalt klageafgift fra naboerne. Og naboen kan til enhver tid tilbagekalde sin klage (også efter at afgiften er betalt, men så får de naturligvis ikke afgiften retur). Måske vælger nævnet at tilbagevise klagen, da den ikke er konkret, eller beder klager om at uddybe sine betragtninger.

Se seneste afgørelse fra nævnet i Hemmingstrupvej-sagen, hvor nævnet i samme område har sagt ja til større ridehal m.v. til jeres nye genboer..

Venlig hilsen

Tycho Winther Hjorth
Plankonsulent
Center for Plan, Klima og Trafik
Direkte 72496713

▼ Carlos Møller-S.P. ---12-08-2014 08:35:53---Tycho, Er det muligt at få kopi af den påklage der er kommet fra Aggebovej 31, Inden den sendes til

Fra: Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>
Til: "twhjo@gribskov.dk" <twhjo@gribskov.dk>, "helge@muhle.dk" <helge@muhle.dk>,
Cc: Caspar Møller (cam@azanta.com) <cam@azanta.com>
Dato: 12-08-2014 08:35
Emne: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694 Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

Tycho,

Er det muligt at få kopi af den påklage der er kommet fra Aggebovej 31, Inden den sendes til Danmarks Natur- og Miljøklagenævn. ?

Afhængigt af indholdet af påklagen, er det så muligt at gå i en dialog med klager, og kan et eventuelt kompromis der medfører trækning af klagen ændre forløbet, eller fanger boret ?

Hvad er den forventede proces tid i Danmarks Natur- og Miljøklagenævn og hvad er proces forløb og omkostninger ?

Regards



San Pedro EXploration MAnagement and Consultancy A/S

Carlos Møller-S.P.
Bækkegårdsvej 4
3200 Helsingø
Denmark
+45 30 55 46 36
www.spexmac.com

Fra: twhjo@gribskov.dk [mailto:twhjo@gribskov.dk]

Sendt: 11. august 2014 13:55

Til: helge@muhle.dk

Cc: Carlos Møller-S.P.

Emne: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694 Nyt stuehus m.v. -

ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

DN Gribskov
Bestyrelsesmedlem Helge Muhle Larsen

c.c. Carlos Møller-S.P.

Kære Helge Muhle.

Jeg kan konstatere, at der mellem DN Gribskov og ejer af Aggebovej 33 i løbet af sommerferien har været en dialog om mulighederne for at præcisere vilkår i landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus m.v.

Jeg er helt enig i de af DN og ejer fremførte bemærkninger og ønsker i forbindelse med beplantningsbælter langs vej og øst-/vestskel, herunder præcisering ved kort. Jeg finder at der er tale om en tilføjelse, der ikke fordrer ny offentliggørelse.

Præciseringen vil blive knyttet til den udtalelse, som Gribskov Kommune skal udarbejde i forbindelse med påklage af tilladelsen fra anden side, inden sagen videregives til Danmarks Natur- og Miljøklagenævn.
Venlig hilsen

Tycho Winther Hjorth
Plankonsulent
Center for Plan, Klima og Trafik
Direkte 72496713

Teknik, Miljø og Service | Gribskov Kommune | Postbox 10 | 3200 Helsingør | 72496009 |
tms@gribskov.dk | www.gribskov.dk

Hjælp dig selv på www.gribskov.dk/selvbetjening

Fra 1. december 2013 skal du bl.a. søge friplads, anmelde rotter, søge hjælpemidler og vælge læge via selvbetjening på internettet.

Du kan også bruge borger.dk til at selvbetjene dig selv.

Oplysninger til skabelon

Personoplysninger Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov

Forv. / afd. Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik

Forv. / afd.

Bent Ljungberg
Aggebovej 31
3200 Helsingø

GRIBSKOV KOMMUNE

5 aug. 2014

- 6 AUG. 2014

Natur og Miljøklagenævnet

Vedr. Ejendommen matr.nr. 1d Aggebo, Valby, Aggebovej 33, 3230 Græsted

Jeg protesterer over Gribskov Kommunes godkendte landsometilladelse til etablering af en så stor bygningsmasse på et areal der ikke er mere end 130m. bredt.

Som nabo til ejendommen finder jeg det yderst belastende for natur og miljø.

Der skal opstilles en husstandsvindmølle, et ridehus på 1000m². eksisterende bygning på 370m². nuværende stuehus, samt et nyt stuehus på 250m². tilladelse til hestehold på ca. 30 heste, desuden markskure til hestene.

Samtidigt med denne tilladelse har man mod syd Hømmingsstrupvej 13 givet tilladelse til stort ridehus, samt tilladelse til at bygge hestestald på den anden side af skovbyggelinien.

Man afskærer jo udsigten til Valby og Aggebo hegn, når man kommer gående eller kørende.

Det tyder på at Gribskov kommune ikke prioriterer bevarelsen af de landsabellige herlighedsværdier særligt højt.

med venlig hilsen

Bent Ljungberg



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

17. juni 2014 • J.nr.: NMK-31-01110 • Ref.: LEVES

AFGØRELSE

i sag om hestevirksomhed med bl.a. opførelse af ridehal og løsdriftstald på en landbrugs- ejendom i Gribskov Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens¹ § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 35, stk. 1 (landzone).

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Gribskov Kommunes afgørelse af 26. september 2013 om landzonetilladelse til etablering af hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende bygninger, opførelse af en ridehal på 1.364 m² med undervisningslokale og en løsdriftstald på 250 m² på landbrugsjendommen matr. nr. 1b m.fl. Hemmingstrup By, Valby m.fl., Hemmingstrupvej 13, 3200 Helsingø.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Afgørelsen er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af én omboende. Klager har gjort gældende, at tilladelsen til det ansøgte medfører, at natur og miljø bliver udsat for overgreb.

Sagens oplysninger

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom på ca. 17,8 ha og ligger i landzone.

På ejendommen er der ifølge BBR et stuehus på 180 m² (med et boligareal på 312 m²), en staldbygning på 139 m², en lade på 198 m², et maskinhus på 140 m² og en staldbygning på 330 m². Det svarer til et samlet bebygget areal på 987 m².

Gribskov Kommune har oplyst, at BBR på flere områder ikke stemmer overens med de faktiske forhold på ejendommen. Den vestlige længe er indrettet som stald med 10 hestebokse. I 2009 er der indrettet anneks på 127 m² i den tidligere østlige staldlænge. Dertil er indrettet et stort rum med slagtehus/grovkøkken til jagt. Vest for bygningerne i en afstand af ca. 20 m ligger en ridebane på ca. 20 x 60 m.

Den 9. december 2005 har ejeren af ejendommen opnået landzonetilladelse til en oplagsplads, der anvendes til kompostering og neddeling af grenaffald til flis. Nord for ejendommens eksisterende lade er derfor etableret et delvist befæstet areal på ca. 50 x 50 m, der anvendes i overensstemmelse med tilladelsen. Nedsorteringspladsen er omkranset af eksisterende jordvolde, der har en højde på 4-5 m, hvortil der er godkendt en beplantningsplan i 2005.

Ejendommens bygninger ligger i det åbne land ca. 3,3 km nordøst for Helsingør. Mod vest grænser ejendommen op til skovområdet Valby Hegn, og skovbrynet ligger ca. 170 m fra bygningerne. Mod nord grænser ejendommen op til Aggerbovej og mod øst til Hemmingstrupvej. Der er ca. 80 m fra ejendommens bygninger til bygningerne på nærmeste naboejendom.

Området er præget af et bølget til kuperet terræn og dyrkede marker, der omkranses af skovområder. Af Gribskov Kommuneplan 2013-25 fremgår, at ejendommen ligger inden for den landskabelige egn *Skovlandet*, der indeholder det store skovområde Gribskov og flere mindre skovområder, herunder Valby Hegn. Egnen orienterer sig derfor visuelt mod skovene, der ligger som de væsentligste landskabselementer i området. Landskabet veksler mellem skovene og de mellemliggende åbne agerlandskaber med spredte gårdbebyggelser. Skovbrynene er med til at give forskellige rumdannende virkninger. Det fremgår, at større tæt byggeri, der hindrer oplevelsen af skovbrynene og slører skovbrynene, generelt bør undgås.

Ejendommens bygninger ligger ifølge Gribskov Kommuneplan 2013-25 inden for et område, der er udpeget som *bevaringsværdigt landskab*. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår bl.a., at særlige værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke må ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Som hovedregel må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bl.a. bevaring og beskyttelse af landskabsværdierne.

Gribskov Kommune har anført, at de lysåbne arealer ved Valby Hegn på baggrund af de kulturhistoriske forhold skal forblive lysåbne. På ejendommens jorder er skovrejsning således uønsket. Det er

også anført, at de landskabelige værdier udspringer af tilknytningen til Valby Hegn og skovbrynet. Ejendommens arealer er således en del af det åbne land, der sikrer oplevelsen af kulturhistoriske variationer.

Agrovi har på vegne af en potentiel køber af ejendommen søgt om landzonetilladelse til at etablere en hestevirksomhed, FreeHorses, på ejendommen med 10-25 heste.

I forbindelse med etableringen af hestevirksomheden er der søgt om tilladelse til at opføre en ridehal på 1.364 m² (22 x 62 m). Den ansøgte hal er en stålspærshal med en benhøjde på maksimalt 4 m og en taghældning på 20-25°, dvs. en maksimal højde på 8,5 m. Hallen skal opføres med træbeklædning eller pudset mur i jordfarver og med en tagbeklædning af sort eternit eller som taget på eksisterende bygninger. Hallen ønskes placeret, hvor der hidtil har været nedsorteringsplads, dvs. bag ved jordvoldene. De eksisterende volde skal bibeholdes og beplantes som beskrevet i tidligere udarbejdet beplantningsplan for nedsorteringspladsen. Hallen kommer til at ligge maksimalt 15 m nord for ejendommens eksisterende lade, og i samme sokkelkote som denne bygnings vestlige del.

Der er også søgt om tilladelse til at opføre en løsdriftstald på 250 m² med en facadehøjde på 3 m og en taghældning på 20-25°, dvs. en maksimal højde på 5,5 m. Stalden skal opføres som en rund bygning med en diameter på 18 m og beklædes med træ. Tagbeklædningen skal også her være sort eternit eller som taget på eksisterende bygninger. Stalden ønskes opført maksimalt 18 m vest for den nye ridehal og nord for den eksisterende ridebane. Stalden opføres med samme sokkelkote som den nye ridehal, og dermed også samme sokkelkote som den eksisterende lades vestlige del.

Der er samtidig søgt om, at det eksisterende anneks kan anvendes til overnatning for kursister og som lejlighed for en eventuel ansat staldmedhjælper. Endelig er der søgt om, at grovkøkken/slagterum kan indrettes/ændres til rytterstue og saddeleum m.v. Dette kan ifølge ansøger ske uden væsentlige ombygninger. Derudover ændres der ikke i de eksisterende bygninger, og stalden med plads til 10 hestebokse bevares således.

Ansøger har udarbejdet en forretningsplan med beskrivelse af virksomheden og kurser. De påtænkte kurser skal løbe over 1-3 dage og maksimalt med 3-4 overnattende deltagere. Planen indeholder også virksomhedens forventede budget for de første 5 år. Virksomheden skal fokusere på tre forretningsområder:

- Anvendelse af heste over for psykisk syge mennesker.
- Menneskets evne til at kommunikere med heste på dyrenes vilkår.
- Genopbygning af vanrøgtede heste i et fremtidig formaliseret samarbejde med Hestenes Værn.

Ridehallen på 1.364 m² (22 x 62 m) ønskes indrettet med en ridebane på 20 x 50 m (plus barriere). I hallens gavl op mod ejendommens bygninger ønskes indrettet undervisningslokaler, toiletter m.m. på et areal svarende til 12 x 22 m. Ridehallen er begrundet med et ønske om at kunne undervise hele året. Samtidig kræver det ro fra omgivelserne for at højne koncentrationen mellem hest og menneske. Som begrundelse for hallens størrelse har ansøger anført, at det er vigtigt at kunne arbejde med to grupper (to hold heste) i hallen samtidig eller med større hold. Af sikkerhedsmæssige hensyn er det derfor nødvendigt, at der skabes afstand mellem grupperne, eller at der er plads til flere heste samtidig. Når der trænes to hold, skal hvert hold mindst have et areal på 20 x 20 m, og der skal være 10 m mellem grupperne.

Løsdriftstalden på 250 m² skal have plads til op til 15 heste, der skal gå udendørs hele året, og derfor skal have adgang til en åben stald med læ og vand. Den ansøgte placering af stalden er begrundet med et funktionelt hensyn, idet stalden er nødt til at ligge i umiddelbar tilknytning til de allerede etablerede folde. Stalden kommer til at ligge lavt i terræn.

En stor del af ejendommens arealer er udlagt til græsningsfolde, og det ændres ikke. De resterende arealer vil blive drevet med konventionelt landbrug, således at ejendommen kan blive selvforsynende med hø, halm og wrap til hestene.

Gribskov Kommune har besigtiget ejendommen den 20. juni 2013. Den 11. september 2013 er der desuden blevet afholdt et orienterende møde på ejendommen med deltagelse af køber og repræsentanter fra DN-Gribskov. Kommunen har oplyst, at naboer også var inviteret, men ikke deltog.

Gribskov Kommune har med afgørelse af 26. september 2013 meddelt landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen er meddelt med vilkår om bygningernes placering i terræn, dimensioner og materialevalg. Der er desuden stillet vilkår for at begrænse lysgener, herunder at der i ridehallens tag maksimalt må være gennemsigtige tagplader svarende til to lysbånd på hver tagflade, at der maksimalt må være et lysbånd på løsdriftstalden, at der ikke må etableres lysindfald i ridehallens gavl mod nord, og at kunstigt lys i ridehallen skal reguleres ved timer. Der er også stillet vilkår om, at eksisterende jordvolde langs ridehallens sider bibeholdes, at volden mod nord, der fjernes som følge af byggeriets længde, genskabes, og at der etableres tæt beplantningsbælte på voldene. Endelig er der stillet vilkår om, at anneksets anvendelse til beboelse skal knytte sig til hestevirksomheden, og at udlejning, der ikke relaterer sig til hestevirksomhedens kursusaktiviteter eller ansat staldmedhjælper, vil kræve fornyet tilladelse.

Gribskov Kommune ser som udgangspunkt positivt på etablering af hestevirksomhed på eksisterende landbrugsejendomme, hvor overflødiggjorte driftsbygninger tages i brug til nye formål med heste som omdrejningspunkt.

Gribskov Kommune finder – uanset den restriktive praksis der er i forbindelse med opførelse af store ridehaller – at ridehallens placering på den tidligere nedsorteringslads betyder, at hallen ikke vil dominere landskabsbilledet, og ikke vil fortrænge muligheden for at opleve et åbent og relativt uforstyrret landskab. Kommunen har lagt vægt på, at hallen kommer til at ligge mellem eksisterende volde, bliver afgrænset af den eksisterende lade mod syd, og bliver delvist skjult af bakket terræn og vold mod nord. I forhold til løsdriftstalden har kommunen lagt vægt på, at stalden kommer til at ligge lavt i terrænet, og derfor ikke vil kunne ses fra Hemmingstrupvej eller Aggebovej.

Gribskov Kommune har samlet vurderet, at hestevirksomheden med ny ridehal og løsdriftstald og inddragelse af eksisterende driftsbygninger kan indpasses på ejendommen uden væsentlige visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab, naboer og med god sammenhæng til ejendommens øvrige bygninger.

I forbindelse med klagens fremsendelse til Natur- og Miljøklagenævnet har Gribskov Kommune bl.a. yderligere bemærket, at den ansøgte hestevirksomhed med opførelse af løsdriftstald og ridehal i den konkrete sag ikke er uforenelig med de interesser, som planloven i øvrigt skal varetage i det åbne land. Kommunen har også bemærket, at landzonetilladelsen fra 2005 til en oplagsplads, der anven-

des til kompostering og neddeling af grenaffald til flis, bortfalder med den meddelte tilladelse til hestevirksomheden.

Natur- og Miljøklagenævnets sekretariat har den 7. maj 2014 besigtiget ejendommen og afholdt møde med sagens parter. I besigtigelsen deltog også Gribskov Kommune, den potentielle køber og dennes repræsentant fra Agrovi samt klager.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Lars Busck (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Per Larsen, Marion Pedersen, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Thyssen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke i landzone foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunens tilladelse.

Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Dog kræves tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af erhvervmæssigt nødvendige bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. § 36, stk. 2.

Opførelse af bygninger m.v. til virksomheder af ikke-jordbrugsmæssig karakter - dvs. bygninger, der ikke har jordbrugsformål for øje - som f.eks. hestepension, kursusvirksomhed eller til ejerens private brug, forudsætter tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I den aktuelle sag er der søgt om tilladelse til at etablere en hestevirksomhed på ejendommen med en flersidet anvendelse, der bl.a. omfatter kurser og undervisning. Som en del af virksomheden ønskes tilladelse til op til 25 heste, en ridehal, en løsdriftsstald og inddragelse af eksisterende bygninger. Natur- og Miljøklagenævnet finder, at der er tale om en erhvervmæssig virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Planlovens landzonebestemmelser har bl.a. til formål at værne om de landskabelige og rekreative interesser og at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Som udgangspunkt skal det åbne land friholdes for anlæg, der ikke er erhvervmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

I den konkrete sag træffes afgørelsen efter en samlet vurdering af det ansøgte set i forhold til navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, som ifølge lovens forarbejder skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Ved afgørelsen vil der endvidere kunne tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener. I vurderingen indgår desuden overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis bør der i områder med særlige landskabelige værdier normalt udvises tilbageholdenhed med at tillade nyt byggeri, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervet.

I overensstemmelse hermed er praksis for opførelse af ridehaller m.v. inden for områder med særlige landskabelige værdier restriktiv. Uden for sådanne landskabsområder beror afgørelsen på en nærmere vurdering af de konkrete forhold. Natur- og Miljøklagenævnet er generelt tilbageholdende med at meddele tilladelse til ridehaller, hvis der er tale om en ridehal til ejerens private brug. Baggrunden er, at en praksis hvorefter der normalt tillades ridehaller til privat brug på mindre landbrugsejendomme, på længere sigt ville medføre en forholdsvis stor og uønsket bygningsmasse i det åbne land.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis meddeles der normalt landzonetilladelse til at opføre en mindre stald til et husdyrhold, også selvom stalden ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Det forudsættes bl.a., at der ikke er afgørende landskabelige forhold der taler imod det ansøgte, og der lægges vægt på, at bebyggelse på en landbrugsejendom efter praksis så vidt muligt skal holdes samlet.

I den aktuelle sag skal den ansøgte ridehal og løsdriftstald anvendes til en hestevirksomhed, der endnu ikke er etableret. Der er udarbejdet forretningsplan, ligesom der på besigtigelsen er redegjort for virksomheden. Løsdriftstalden ønskes opført i en vis afstand fra ejendommens bygninger, og den ansøgte placering er begrundet med et funktionelt hensyn, idet hestene skal gå ude året rundt, og stalden skal derfor placeres ved ejendommens græsningsfolde.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte Gribskov Kommunes vurdering af, at det ansøgte ikke vil stride mod de hensyn, der skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser. Nævnet finder, at den samlede ansøgte hestevirksomhed er en virksomhed, der hører naturligt til på landet, og efter det oplyste har en størrelse og en forventelig professionel og kommerciel karakter, der i den konkrete sag taler for en tilladelse. Det er samtidig nævnets vurdering, at der ikke er landskabelige forhold eller væsentlige nabohensyn, der taler afgørende imod den ansøgte ridehal og løsdriftstald. Ligesom kommunen har nævnet lagt vægt på, at ridehallen placeres på den eksisterende nedsorteringsplads, og dermed bliver delvist skjult af de eksisterende jordvolde.

Natur- og Miljøklagenævnet tiltræder således Gribskov Kommunes samlede vurdering af, at den ansøgte hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende driftsbygninger og opførelse af stald og ridehal kan indpasses på ejendommen uden væsentlige gener i forhold til det omgivende landskab samt naboer og med god sammenhæng til ejendommens øvrige bygninger.

På den baggrund stadfæster Natur- og Miljøklagenævnet Gribskov Kommunes afgørelse af 26. september 2013 om landzonetilladelse til etablering af hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende bygninger, opførelse af en ridehal på 1.364 m² med undervisningslokale og en løsdriftstald på 250 m² på landbrugsejendommen matr. nr. 1b m.fl. Hemmingstrup By, Valby m.fl., Hemmingstrupvej 13, 3200 Helsinge.

På nævnets vegne



Lene Vestermann
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

- Charlotte Sørensen, charlotte@wl-linien.dk
- Agrovi v/Tina Seligmann Petersen, tse@agrovi.dk
- Lars Knudsen, lk@lk-gruppen.dk
- Gribskov Kommune, Center for Plan, Klima og Trafik, att.: Tycho Winther Hjorth, j.nr.: 2013/05797 036/ID 020267, borgerservice@gribskov.dk; tms@gribskov.dk; twhjo@gribskov.dk

og pr. brev til:

- Gitte Wredstrøm, Aggebovej 29, 3200 Helsingø

Indgående dokument

**Vedr.: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694
Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)**

Sagsbehandler	Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov		
Forv. / afd.	Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik		
Læsekode	<input type="checkbox"/>	Alle	
Journaldato	18-08-2014	Dokumentdato	* 12-08-2014
Modtagelsesdato	* 18-08-2014	Svarfrist	
Kommentar			
Resumé			

Dokumentnr. 2014/31108 006

Afsender Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

AfsenderVedhæftede fil(-er) Aggebovej 33 - klage fra Lissi og Bent Ljungberg over LZ tilladelser.pdf
Hemmingstrupvej 13 - NMKN afgørelse.pdf
Kopi af mail.emlOverskrift Vedr.: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694
Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

Afsender Tycho Winther Hjorth Dato 12-08-2014 11:26

Modtager Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>@GRIBSKOV-DMZ1

Dokumenttekst:

Hej Carlos.

Vedhæftet finder du klagen, der fremsendes til dig i forbindelse med din aktindsigt i sagen, forud for at kommunen viderebringer klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Jeg synes det vil være en rigtig god idé at forsøge at finde en løsning, der kan tilfredsstille jeres naboer.

Jeg forbereder nu sagen for nævnet, men sagen rejses jo ikke i nævnet førend der er indbetalt klageafgift fra naboerne. Og naboen kan til enhver tid tilbagekalde sin klage (også efter at afgiften er betalt, men så får de naturligvis ikke afgiften retur). Måske vælger nævnet at tilbagevise klagen, da den ikke er konkret, eller beder klager om at uddybe sine betragtninger.

Se seneste afgørelse fra nævnet i Hemmingstrupvej-sagen, hvor nævnet i samme område har sagt ja til større ridehal m.v. til jeres nye genboer..

Venlig hilsen

Tycho Winther Hjorth
Plankonsulent
Center for Plan, Klima og Trafik
Direkte 72496713

▼ Carlos Møller-S.P. ---12-08-2014 08:35:53---Tycho, Er det muligt at få kopi af den påklage der er kommet fra Aggebovej 31, Inden den sendes til

Fra: Carlos Møller-S.P. <cm@spexmac.dk>
Til: "twhjo@gribskov.dk" <twhjo@gribskov.dk>, "helge@muhle.dk" <helge@muhle.dk>,
Cc: Caspar Møller (cam@azanta.com) <cam@azanta.com>
Dato: 12-08-2014 08:35
Emne: SV: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694 Nyt stuehus m.v. - ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

Tycho,

Er det muligt at få kopi af den påklage der er kommet fra Aggebovej 31, Inden den sendes til Danmarks Natur- og Miljøklagenævn. ?

Afhængigt af indholdet af påklagen, er det så muligt at gå i en dialog med klager, og kan et eventuelt kompromis der medfører trækning af klagen ændre forløbet, eller fanger boret ?

Hvad er den forventede proces tid i Danmarks Natur- og Miljøklagenævn og hvad er proces forløb og omkostninger ?

Regards



San Pedro EXploration MAnagement and Consultancy A/S

Carlos Møller-S.P.
Bækkegårdsvej 4
3200 Helsingør
Denmark
+45 30 55 46 36
www.spexmac.com

Fra: twhjo@gribskov.dk [mailto:twhjo@gribskov.dk]

Sendt: 11. august 2014 13:55

Til: helge@muhle.dk

Cc: Carlos Møller-S.P.

Emne: Landzonetilladelse til Aggebovej 33 - ejd. sag 2013/36694 Nyt stuehus m.v. -

ønsker til ændring af vilkår (2014/31108 004)

DN Gribskov
Bestyrelsesmedlem Helge Muhle Larsen

c.c. Carlos Møller-S.P.

Kære Helge Muhle.

Jeg kan konstatere, at der mellem DN Gribskov og ejer af Aggebovej 33 i løbet af sommerferien har været en dialog om mulighederne for at præcisere vilkår i landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus m.v.

Jeg er helt enig i de af DN og ejer fremførte bemærkninger og ønsker i forbindelse med beplantningsbælter langs vej og øst-/vestskel, herunder præcisering ved kort. Jeg finder at der er tale om en tilføjelse, der ikke fordrer ny offentliggørelse.

Præciseringen vil blive knyttet til den udtalelse, som Gribskov Kommune skal udarbejde i forbindelse med påklage af tilladelsen fra anden side, inden sagen videregives til Danmarks Natur- og Miljøklagenævn.
Venlig hilsen

Tycho Winther Hjorth
Plankonsulent
Center for Plan, Klima og Trafik
Direkte 72496713

Teknik, Miljø og Service | Gribskov Kommune | Postbox 10 | 3200 Helsingør | 72496009 |
tms@gribskov.dk | www.gribskov.dk

Hjælp dig selv på www.gribskov.dk/selvbetjening

Fra 1. december 2013 skal du bl.a. søge friplads, anmelde rotter, søge hjælpemidler og vælge læge via selvbetjening på internettet.

Du kan også bruge borger.dk til at selvbetjene dig selv.

Oplysninger til skabelon

Personoplysninger Tycho Winther Hjorth/TWHJO/Gribskov

Forv. / afd. Center for Plan Klima og Trafik / Center for Plan, Klima og Trafik

Forv. / afd.

Bent Ljungberg
Aggebovej 31
3200 Helsingø

GRIBSKOV KOMMUNE

5 aug. 2014

- 6 AUG. 2014

Natur og Miljøklagenævnet

Vedr. Ejendommen matr.nr. 1d Aggebo, Valby, Aggebovej 33, 3230 Græsted

Jeg protesterer over Gribskov Kommunes godkendte landsometilladelse til etablering af en så stor bygningsmasse på et areal der ikke er mere end 130m. bredt. Som nabo til ejendommen finder jeg det yderst belastende for natur og miljø.

Der skal opstilles en husstandsvindmølle, et ridehus på 1000m². eksisterende bygning på 370m². nuværende stuehus, samt et nyt stuehus på 250m². tilladelse til hestehold på ca. 30 heste, desuden markskure til hestene.

Samtidigt med denne tilladelse har man mod syd Hømmingsstrupvej 13 givet tilladelse til stort ridehus, samt tilladelse til at bygge hestestald på den anden side af skovbyggelinien.

Man afskærer jo udsigten til Valby og Aggebo hegn, når man kommer gående eller kørende.

Det tyder på at Gribskov kommune ikke prioriterer bevarelsen af de landsabellige herlighedsværdier særligt højt.

med venlig hilsen

Bent Ljungberg



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

17. juni 2014 • J.nr.: NMK-31-01110 • Ref.: LEVES

AFGØRELSE

i sag om hestevirksomhed med bl.a. opførelse af ridehal og løsdriftstald på en landbrugs- ejendom i Gribskov Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens¹ § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 35, stk. 1 (landzone).

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Gribskov Kommunes afgørelse af 26. september 2013 om landzonetilladelse til etablering af hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende bygninger, opførelse af en ridehal på 1.364 m² med undervisningslokale og en løsdriftstald på 250 m² på landbrugsjendommen matr. nr. 1b m.fl. Hemmingstrup By, Valby m.fl., Hemmingstrupvej 13, 3200 Helsingø.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Afgørelsen er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af én omboende. Klager har gjort gældende, at tilladelsen til det ansøgte medfører, at natur og miljø bliver udsat for overgreb.

Sagens oplysninger

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom på ca. 17,8 ha og ligger i landzone.

På ejendommen er der ifølge BBR et stuehus på 180 m² (med et boligareal på 312 m²), en staldbygning på 139 m², en lade på 198 m², et maskinhus på 140 m² og en staldbygning på 330 m². Det svarer til et samlet bebygget areal på 987 m².

Gribskov Kommune har oplyst, at BBR på flere områder ikke stemmer overens med de faktiske forhold på ejendommen. Den vestlige længe er indrettet som stald med 10 hestebokse. I 2009 er der indrettet anneks på 127 m² i den tidligere østlige staldlænge. Dertil er indrettet et stort rum med slagtehus/grovkøkken til jagt. Vest for bygningerne i en afstand af ca. 20 m ligger en ridebane på ca. 20 x 60 m.

Den 9. december 2005 har ejeren af ejendommen opnået landzonetilladelse til en oplagsplads, der anvendes til kompostering og neddeling af grenaffald til flis. Nord for ejendommens eksisterende lade er derfor etableret et delvist befæstet areal på ca. 50 x 50 m, der anvendes i overensstemmelse med tilladelsen. Nedsorteringspladsen er omkranset af eksisterende jordvolde, der har en højde på 4-5 m, hvortil der er godkendt en beplantningsplan i 2005.

Ejendommens bygninger ligger i det åbne land ca. 3,3 km nordøst for Helsingør. Mod vest grænser ejendommen op til skovområdet Valby Hegn, og skovbrynet ligger ca. 170 m fra bygningerne. Mod nord grænser ejendommen op til Aggerbovej og mod øst til Hemmingstrupvej. Der er ca. 80 m fra ejendommens bygninger til bygningerne på nærmeste naboejendom.

Området er præget af et bølget til kuperet terræn og dyrkede marker, der omkranses af skovområder. Af Gribskov Kommuneplan 2013-25 fremgår, at ejendommen ligger inden for den landskabelige egn *Skovlandet*, der indeholder det store skovområde Gribskov og flere mindre skovområder, herunder Valby Hegn. Egnen orienterer sig derfor visuelt mod skovene, der ligger som de væsentligste landskabselementer i området. Landskabet veksler mellem skovene og de mellemliggende åbne agerlandskaber med spredte gårdbebyggelser. Skovbrynene er med til at give forskellige rumdannende virkninger. Det fremgår, at større tæt byggeri, der hindrer oplevelsen af skovbrynene og slører skovbrynene, generelt bør undgås.

Ejendommens bygninger ligger ifølge Gribskov Kommuneplan 2013-25 inden for et område, der er udpeget som *bevaringsværdigt landskab*. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår bl.a., at særlige værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke må ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Som hovedregel må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bl.a. bevaring og beskyttelse af landskabsværdierne.

Gribskov Kommune har anført, at de lysåbne arealer ved Valby Hegn på baggrund af de kulturhistoriske forhold skal forblive lysåbne. På ejendommens jorder er skovrejsning således uønsket. Det er

også anført, at de landskabelige værdier udspringer af tilknytningen til Valby Hegn og skovbrynet. Ejendommens arealer er således en del af det åbne land, der sikrer oplevelsen af kulturhistoriske variationer.

Agrovi har på vegne af en potentiel køber af ejendommen søgt om landzonetilladelse til at etablere en hestevirksomhed, FreeHorses, på ejendommen med 10-25 heste.

I forbindelse med etableringen af hestevirksomheden er der søgt om tilladelse til at opføre en ridehal på 1.364 m² (22 x 62 m). Den ansøgte hal er en stålspærshal med en benhøjde på maksimalt 4 m og en taghældning på 20-25°, dvs. en maksimal højde på 8,5 m. Hallen skal opføres med træbeklædning eller pudset mur i jordfarver og med en tagbeklædning af sort eternit eller som taget på eksisterende bygninger. Hallen ønskes placeret, hvor der hidtil har været nedsorteringsplads, dvs. bag ved jordvoldene. De eksisterende volde skal bibeholdes og beplantes som beskrevet i tidligere udarbejdet beplantningsplan for nedsorteringspladsen. Hallen kommer til at ligge maksimalt 15 m nord for ejendommens eksisterende lade, og i samme sokkelkote som denne bygnings vestlige del.

Der er også søgt om tilladelse til at opføre en løsdriftstald på 250 m² med en facadehøjde på 3 m og en taghældning på 20-25°, dvs. en maksimal højde på 5,5 m. Stalden skal opføres som en rund bygning med en diameter på 18 m og beklædes med træ. Tagbeklædningen skal også her være sort eternit eller som taget på eksisterende bygninger. Stalden ønskes opført maksimalt 18 m vest for den nye ridehal og nord for den eksisterende ridebane. Stalden opføres med samme sokkelkote som den nye ridehal, og dermed også samme sokkelkote som den eksisterende lades vestlige del.

Der er samtidig søgt om, at det eksisterende anneks kan anvendes til overnatning for kursister og som lejlighed for en eventuel ansat staldmedhjælper. Endelig er der søgt om, at grovkøkken/slagterum kan indrettes/ændres til rytterstue og saddeleum m.v. Dette kan ifølge ansøger ske uden væsentlige ombygninger. Derudover ændres der ikke i de eksisterende bygninger, og stalden med plads til 10 hestebokse bevares således.

Ansøger har udarbejdet en forretningsplan med beskrivelse af virksomheden og kurser. De påtænkte kurser skal løbe over 1-3 dage og maksimalt med 3-4 overnattende deltagere. Planen indeholder også virksomhedens forventede budget for de første 5 år. Virksomheden skal fokusere på tre forretningsområder:

- Anvendelse af heste over for psykisk syge mennesker.
- Menneskets evne til at kommunikere med heste på dyrenes vilkår.
- Genopbygning af vanrøgtede heste i et fremtidig formaliseret samarbejde med Hestenes Værn.

Ridehallen på 1.364 m² (22 x 62 m) ønskes indrettet med en ridebane på 20 x 50 m (plus barriere). I hallens gavl op mod ejendommens bygninger ønskes indrettet undervisningslokaler, toiletter m.m. på et areal svarende til 12 x 22 m. Ridehallen er begrundet med et ønske om at kunne undervise hele året. Samtidig kræver det ro fra omgivelserne for at højne koncentrationen mellem hest og menneske. Som begrundelse for hallens størrelse har ansøger anført, at det er vigtigt at kunne arbejde med to grupper (to hold heste) i hallen samtidig eller med større hold. Af sikkerhedsmæssige hensyn er det derfor nødvendigt, at der skabes afstand mellem grupperne, eller at der er plads til flere heste samtidig. Når der trænes to hold, skal hvert hold mindst have et areal på 20 x 20 m, og der skal være 10 m mellem grupperne.

Løsdriftstalden på 250 m² skal have plads til op til 15 heste, der skal gå udendørs hele året, og derfor skal have adgang til en åben stald med læ og vand. Den ansøgte placering af stalden er begrundet med et funktionelt hensyn, idet stalden er nødt til at ligge i umiddelbar tilknytning til de allerede etablerede folde. Stalden kommer til at ligge lavt i terræn.

En stor del af ejendommens arealer er udlagt til græsningsfolde, og det ændres ikke. De resterende arealer vil blive drevet med konventionelt landbrug, således at ejendommen kan blive selvforsynende med hø, halm og wrap til hestene.

Gribskov Kommune har besigtiget ejendommen den 20. juni 2013. Den 11. september 2013 er der desuden blevet afholdt et orienterende møde på ejendommen med deltagelse af køber og repræsentanter fra DN-Gribskov. Kommunen har oplyst, at naboer også var inviteret, men ikke deltog.

Gribskov Kommune har med afgørelse af 26. september 2013 meddelt landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen er meddelt med vilkår om bygningernes placering i terræn, dimensioner og materialevalg. Der er desuden stillet vilkår for at begrænse lysgener, herunder at der i ridehallens tag maksimalt må være gennemsigtige tagplader svarende til to lysbånd på hver tagflade, at der maksimalt må være et lysbånd på løsdriftstalden, at der ikke må etableres lysindfald i ridehallens gavl mod nord, og at kunstigt lys i ridehallen skal reguleres ved timer. Der er også stillet vilkår om, at eksisterende jordvolde langs ridehallens sider bibeholdes, at volden mod nord, der fjernes som følge af byggeriets længde, genskabes, og at der etableres tæt beplantningsbælte på voldene. Endelig er der stillet vilkår om, at anneksets anvendelse til beboelse skal knytte sig til hestevirksomheden, og at udlejning, der ikke relaterer sig til hestevirksomhedens kursusaktiviteter eller ansat staldmedhjælper, vil kræve fornyet tilladelse.

Gribskov Kommune ser som udgangspunkt positivt på etablering af hestevirksomhed på eksisterende landbrugsejendomme, hvor overflødiggjorte driftsbygninger tages i brug til nye formål med heste som omdrejningspunkt.

Gribskov Kommune finder – uanset den restriktive praksis der er i forbindelse med opførelse af store ridehaller – at ridehallens placering på den tidligere nedsorteringslads betyder, at hallen ikke vil dominere landskabsbilledet, og ikke vil fortrænge muligheden for at opleve et åbent og relativt uforstyrret landskab. Kommunen har lagt vægt på, at hallen kommer til at ligge mellem eksisterende volde, bliver afgrænset af den eksisterende lade mod syd, og bliver delvist skjult af bakket terræn og vold mod nord. I forhold til løsdriftstalden har kommunen lagt vægt på, at stalden kommer til at ligge lavt i terrænet, og derfor ikke vil kunne ses fra Hemmingstrupvej eller Aggebovej.

Gribskov Kommune har samlet vurderet, at hestevirksomheden med ny ridehal og løsdriftstald og inddragelse af eksisterende driftsbygninger kan indpasses på ejendommen uden væsentlige visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab, naboer og med god sammenhæng til ejendommens øvrige bygninger.

I forbindelse med klagens fremsendelse til Natur- og Miljøklagenævnet har Gribskov Kommune bl.a. yderligere bemærket, at den ansøgte hestevirksomhed med opførelse af løsdriftstald og ridehal i den konkrete sag ikke er uforenelig med de interesser, som planloven i øvrigt skal varetage i det åbne land. Kommunen har også bemærket, at landzonetilladelsen fra 2005 til en oplagsplads, der anvendes

des til kompostering og neddeling af grenaffald til flis, bortfalder med den meddelte tilladelse til hestevirksomheden.

Natur- og Miljøklagenævnets sekretariat har den 7. maj 2014 besigtiget ejendommen og afholdt møde med sagens parter. I besigtigelsen deltog også Gribskov Kommune, den potentielle køber og dennes repræsentant fra Agrovi samt klager.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Lars Busck (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Per Larsen, Marion Pedersen, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Thyssen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke i landzone foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunens tilladelse.

Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Dog kræves tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af erhvervmæssigt nødvendige bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. § 36, stk. 2.

Opførelse af bygninger m.v. til virksomheder af ikke-jordbrugsmæssig karakter - dvs. bygninger, der ikke har jordbrugsformål for øje - som f.eks. hestepension, kursusvirksomhed eller til ejerens private brug, forudsætter tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I den aktuelle sag er der søgt om tilladelse til at etablere en hestevirksomhed på ejendommen med en flersidet anvendelse, der bl.a. omfatter kurser og undervisning. Som en del af virksomheden ønskes tilladelse til op til 25 heste, en ridehal, en løsdriftsstald og inddragelse af eksisterende bygninger. Natur- og Miljøklagenævnet finder, at der er tale om en erhvervmæssig virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Planlovens landzonebestemmelser har bl.a. til formål at værne om de landskabelige og rekreative interesser og at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Som udgangspunkt skal det åbne land friholdes for anlæg, der ikke er erhvervmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

I den konkrete sag træffes afgørelsen efter en samlet vurdering af det ansøgte set i forhold til navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, som ifølge lovens forarbejder skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Ved afgørelsen vil der endvidere kunne tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener. I vurderingen indgår desuden overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis bør der i områder med særlige landskabelige værdier normalt udvises tilbageholdenhed med at tillade nyt byggeri, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervet.

I overensstemmelse hermed er praksis for opførelse af ridehaller m.v. inden for områder med særlige landskabelige værdier restriktiv. Uden for sådanne landskabsområder beror afgørelsen på en nærmere vurdering af de konkrete forhold. Natur- og Miljøklagenævnet er generelt tilbageholdende med at meddele tilladelse til ridehaller, hvis der er tale om en ridehal til ejerens private brug. Baggrunden er, at en praksis hvorefter der normalt tillades ridehaller til privat brug på mindre landbrugsejendomme, på længere sigt ville medføre en forholdsvis stor og uønsket bygningsmasse i det åbne land.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis meddeles der normalt landzonetilladelse til at opføre en mindre stald til et husdyrhold, også selvom stalden ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Det forudsættes bl.a., at der ikke er afgørende landskabelige forhold der taler imod det ansøgte, og der lægges vægt på, at bebyggelse på en landbrugsejendom efter praksis så vidt muligt skal holdes samlet.

I den aktuelle sag skal den ansøgte ridehal og løsdriftstald anvendes til en hestevirksomhed, der endnu ikke er etableret. Der er udarbejdet forretningsplan, ligesom der på besigtigelsen er redegjort for virksomheden. Løsdriftstalden ønskes opført i en vis afstand fra ejendommens bygninger, og den ansøgte placering er begrundet med et funktionelt hensyn, idet hestene skal gå ude året rundt, og stalden skal derfor placeres ved ejendommens græsningsfolde.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte Gribskov Kommunes vurdering af, at det ansøgte ikke vil stride mod de hensyn, der skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser. Nævnet finder, at den samlede ansøgte hestevirksomhed er en virksomhed, der hører naturligt til på landet, og efter det oplyste har en størrelse og en forventelig professionel og kommerciel karakter, der i den konkrete sag taler for en tilladelse. Det er samtidig nævnets vurdering, at der ikke er landskabelige forhold eller væsentlige nabohensyn, der taler afgørende imod den ansøgte ridehal og løsdriftstald. Ligesom kommunen har nævnet lagt vægt på, at ridehallen placeres på den eksisterende nedsorteringsplads, og dermed bliver delvist skjult af de eksisterende jordvolde.

Natur- og Miljøklagenævnet tiltræder således Gribskov Kommunes samlede vurdering af, at den ansøgte hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende driftsbygninger og opførelse af stald og ridehal kan indpasses på ejendommen uden væsentlige gener i forhold til det omgivende landskab samt naboer og med god sammenhæng til ejendommens øvrige bygninger.

På den baggrund stadfæster Natur- og Miljøklagenævnet Gribskov Kommunes afgørelse af 26. september 2013 om landzonetilladelse til etablering af hestevirksomhed med inddragelse af eksisterende bygninger, opførelse af en ridehal på 1.364 m² med undervisningslokale og en løsdriftstald på 250 m² på landbrugsejendommen matr. nr. 1b m.fl. Hemmingstrup By, Valby m.fl., Hemmingstrupvej 13, 3200 Helsinge.

På nævnets vegne



Lene Vestermann
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

- Charlotte Sørensen, charlotte@wl-linien.dk
- Agrovi v/Tina Seligmann Petersen, tse@agrovi.dk
- Lars Knudsen, lk@lk-gruppen.dk
- Gribskov Kommune, Center for Plan, Klima og Trafik, att.: Tycho Winther Hjorth, j.nr.: 2013/05797 036/ID 020267, borgerservice@gribskov.dk; tms@gribskov.dk; twhjo@gribskov.dk

og pr. brev til:

- Gitte Wredstrøm, Aggebovej 29, 3200 Helsingø