

20. oktober 2025 - Sagsnr. 25/19845 - Løbenr. 168064/25

Landzonetilladelse til lovliggørelse af ridebane på Vejstruprødvej 32, 6093 Sjølund

Kolding Kommune har den 11. september 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af ridebane. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til lovliggørelse af ridebane på ca. 684 m² på ejendommen matr.nr. 13a Vejstruprød By, Vejstrup beliggende adresse, Vejstruprødvej 32, 6093 Sjølund, som ansøgt.

- Ved anlæggelse og vedligehold af ridebanen må terrænet højst hæves til det højeste punkt på naturligt terræn, dog ikke mere end +0,5 meter. Øvrig udjævning af ridebanearealet skal ske som bortgravning.
- Belysning af ridebanen skal udføres i niveau med hegn, højst 1,3 meter over terræn. Belysning skal afskærmes, så kun banen belyses og ikke omgivelserne.
- Ridebanen skal reetableres til hidtidigt terræn og anvendelse senest 1 år efter ophør af anvendelsen.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.850 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 20. oktober 2025 på <https://www.kolding.dk/borger/hoeringer-og-afgoerelser>

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 17. november 2025, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

Der er ansøgt om lovliggørelse af en ridebane på ca. 684 m². Ifølge luftfoto er den etableret i 2021.

Ansøger oplyser, at ridebanen benyttes til privatbrug til ejendommen egne heste. Ansøger oplyser, at der på ejendommen er 4-5 heste, hvoraf de 3 heste anvendes til ridebrug.

Ridebanen er opbygget af knust tegl, stenmel og sand. Banen er indhegnet af et træhegn og der er opsat to flytbare lamper. Ansøger oplyser at lamperne er afskærmede og rettet, så de kun belyser ridebanen og ikke omgivelserne. Ansøger oplyser, at på baggrund af lysretning og afskærmning, vurderes belysningen ikke at give gener for naboer eller omgivelser. Der er ikke foretaget terrænregulering ved anlæggelse af ridebanen.

Kommunens Landbrugsafdelingen har meddelt tilladelse til dyrehold på ejendommen. Der er tale om et erhvervsmæssigt dyrehold, og derfor er ejendommen omfattet af reglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen



Luftfoto med placeringen af ridebanen

Ejendommen har en samlet størrelse på 1 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for:

Ejendommen ligger desuden indenfor:

- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.
- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. uden en konkret vurdering efter hensigten med loven. I forbindelse med at der meddeles landzonetilladelse(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Christiansfeld Landbrugslandskab. I det meste af området er landskabet vurderet karakteristisk og generelt robust over for ændringer. Derfor har landskabskarakteren her fået en vedligeholdelsesmålsætning.

Det betyder, at der generelt kan ske ændringer i landskabet, når de sker med hensyn til landskabets overordnede karaktertræk. Især områdets kirker og små ådale forudsætter dog særlige hensyn.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der gives tilladelse til lovliggørelse af ridebanen på, som ansøgt.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at ridebanen er placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse og derved ikke fremstår dominerende i landskabet.

Der er desuden lagt vægt på, at der ikke er landskabsmæssige modhensyn.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ridebaner er naturligt hjemmehørende i landzone.

Med de anførte vilkår vurderes det ansøgte i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer samt hensynet til naturbeskyttelsesloven.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet følgende bemærkninger i den forbindelse:

"1. Overfladevand er blevet et stort problem, idet det løber ned over vores gårdsplads i ret voldsomme mængder.

2. Da ridebanen ligger helt op ad vores skel forekommer der en del støv og støj og den er etableret noget højere end vores grund, som gør at man føler sig beskuet under ridning som foregår mere eller mindre dagligt.

Vi har gjort naboen opmærksom på vores problem med overfladevand og optaget problemet på vores tlf. og sendt denne til naboen.

Vi har været inde og se på regler for at etablere ridebaner langs skel og op til naboer som vi ikke syntes der er taget højde for ved etableringen af anlægget. Det kunne måske skabe problemer ved evt. salg af vores ejendom”.

Ansøgers bemærkninger til nabobemærkningerne:

”Overfladevand på naboens gårdsplads

Vi er bekendt med, at vores grund ligger højere end naboens, og at der er et naturligt terrænfald mod deres ejendom. Det betyder, at der ved kraftige og usædvanlige vejrhændelser kan opstå problemer med overfladevand. Vi har dog kun modtaget henvendelser om dette i forbindelse med ekstremt vejr. For at imødegå bekymringen har vi etableret en mindre jordvold, som efter seneste kraftige regnvejr ser ud til at have haft en positiv effekt. Vi har desuden tilbudt at besigtige forholdene sammen med naboen, hvis problemet fortsætter, med henblik på at finde en fælles og praktisk løsning.

Jordvold er etableret i hjørnet af ridebanen, mod naboens ejendom. Formålet med volden er at sikre, at kraftige regnskyl forbliver på vores egen grund. Forhøjningen er ca. 30 cm over det omkringliggende terræn og har vist sig at være tilstrækkelig til at forhindre, at overfladevand løber ned mod naboens ejendom. Volden er kun anlagt i det hjørne, hvor terrænet naturligt falder mod naboens grund, og ikke hele vejen rundt om ridebanen.

Det er relevant at nævne, at den tidligere ejer af vores ejendom – som boede her i ca. 15 år – for nylig har bekræftet, at overfladevand har været en tilbagevendende udfordring ved ekstremt vejr, netop på grund af grundens højere beliggenhed. Dette indikerer, at problemet ikke er opstået som følge af ridebanens etablering.

Derudover skal det bemærkes, at Danmark i de senere år har oplevet en stigning i ekstreme vejrhændelser, herunder kraftige regnskyl og skybrud, som har medført øget pres på afvandringsforhold i både by- og landområder. Det er derfor sandsynligt, at de oplevede gener også kan skyldes klimatiske ændringer, som ligger uden for vores kontrol.

Støv, støj og indblik fra ridebanen

Ridebanen har været etableret og i brug i over tre år, og vi har i denne periode ikke modtaget klager vedrørende støv, støj eller oplevelsen af at blive begloet. Det er derfor nyt for os, at disse forhold nu opleves som generende. Ridebanen blev færdiganlagt i september 2021, og at brugen samt aktiviteten på banen har været uændret siden.

Ridebanen er omkranset af tæt og høj beplantning, som i væsentlig grad begrænser både støvspredning og indblik. Der er ét mindre hjørne, hvor naboens grund kan anes, når der rides højre rundt ved kortsiden. Vi bestræber os på at respektere privatlivet og har aldrig haft intention om at skabe gener. Vi er åbne for at supplere beplantningen yderligere i dette område, hvis det vurderes at kunne afhjælpe oplevelsen. Vi er kede af, hvis der har været en oplevelse af at blive begloet. Det har ikke været vores intention, og vi har alene opholdt os på vores egen ejendom i forbindelse med almindelig brug af ridebanen. Vi bemærker samtidig, at der også forekommer støj fra naboens maskinhus og dyrehold af får, hvilket vi anser som en naturlig del af det landlige miljø, hvor vi begge bor.

Regler for etablering af ridebaner ved skel

Ved etableringen af ridebanen var vi ikke bekendt med, at der skulle søges særskilt tilladelse. Vi havde professionelle fagfolk med ind over projektet, og på intet tidspunkt blev vi informeret om, at der var behov for myndighedsgodkendelse. Det har naturligvis ikke været vores intention at tilsidesætte evt. gældende

regler, og vi er fuldt ud indstillet på at samarbejde, hvis der vurderes behov for tilpasninger.

Vi er klar over, at et hjørne af ridebanen ligger tæt på skellet til naboen. Det skal dog understreges, at skellet er tæt bevokset med store træer og kraftig beplantning, som virker afskærmende. På naboens side af skellet er der god afstand til deres private beboelse – det er primært deres maskinhus, der ligger tæt på skellet.

Afsluttende bemærkning

Vi ønsker et godt naboskab og har løbende bestræbt os på at tage hensyn og finde løsninger, når det er opstået udfordringer. Vi håber, at det gode samarbejde kan forsætte fremadrettet, til gavn for alle parter”.

Forvaltningens bemærkninger:

Idet der ikke er foretaget terrænregulering ved anlæggelse af ridebanen, samt at ridebanen ikke er befæstet, vurderes nabobemærkningerne ikke at give anledning til ændring af ovenstående vurdering.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Efter §§ 4, 5 og 7 i *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*, skal kommunen ved tilladelser efter planlovens § 35 foretage en vurdering af om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for beskyttede dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge beskyttede plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Det ansøgte ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget, vurderes det ansøgte ikke, at få negativ effekt på de beskyttede dyre- og plantearter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Der er kortlagt spidssnudet frø, som er en bilag IV-dyreart, 200 meter nordvest for projektområdet. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Alle arter af flagermus er beskyttede dyrearter og deres yngle- og rasteområder må ikke ødelægges. Hvis der opdages flagermus i træer eller gamle bygninger, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning, for eksempel i form af udslusning.

Der er ikke kortlagt bilag IV-plantararter i det konkrete område. Det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for det ansøgte område.

Andre tilladelser

Der gøres opmærksom på, at sagen kun er behandlet efter planloven. Hvis projektet kræver yderligere tilladelser og godkendelser, skal du selv fremsende de relevante ansøgninger.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Nabo

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@friluftstraadet.dk.

Spiras
Lars Schmidt
las@spiras.dk

BlueKolding
kontakt@bluekolding.dk

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev
planer@msj.dk

Museum Kolding
museum@museumkolding.dk

Klagevejledning

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til landzone@kolding.dk.

Hvad er klagefristen? Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Hvad er lovgrundlaget? Planloven.

Hvad koster det at klage? 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad betyder klagen for det ansøgte? Klager har opsættende virkning, hvilket indebærer, at afgørelsen ikke kan udnyttes eller ikke skal efterkommes før klagesagen er afsluttet med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.