

Ejer af
Kollekollevej 32
4572 Nørre Asminderup

Sendt digitalt

Den 7. januar 2026

Landzonetilladelse byggesagsnr. S2025-764

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 07-03-2025 vedrørende landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af udhus til erhverv (boldrum for virksomheden fodboldgolf) på adressen Kollekollevej 32, 4572 Nørre Asminderup, matr.nr. 9 a Svenstrup Hestehave, Nr. Asminderup.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhus til erhverv (boldrum for virksomheden fodboldgolf).

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Evt. belysning på bygningen og omkring denne skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.
- I forbindelse med ophør af fodboldgolf på ejendommen, skal bygnings anvendelse ændres til udhus igen.

Forhold til anden lovgivning

Bygningen er eksisterende og ændrer kun anvendelse, forhold til anden lovgivning i forhold til fodboldgolf er behandlet i landzonetilladelse til dette i 2014.

Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggesloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget bevaringsværdigt landskab, Større sammenhængende landskab (Landskabsanalyse 2012) og værdifuldt landskabsområde (Landskabsanalyse dec. 2012) i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 1 ”Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.”

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejersø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen

Ejendommen ligger ikke indenfor lokalplanlagt område.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af udhus til erhverv - boldrum for virksomheden fodboldgolf.

Du har i ansøgningen oplyst, at udhuset i forbindelse med etablering af fodboldgolf i 2014 er blevet ændret til boldrum.

Fodboldgolf bygger på Pay and Play. Bygningen bruges til at gæster kan hente en bold, scorekort, og betale via mobilepay eller kontant, dette foregår uden personlig betjening.

Gæster betaler via en betalingskuvert, som lægges i en postkasse, derefter tager gæsten et scorekort og en bold og starter på en af de 3 baner.

Du oplyser endvidere at der i bygningen også forefindes et toilet. Der er tidligere ansøgt og godkendt opsamlingsstank for dette, er tilmeldt tømningsordningen i Odsherred Forsyning.

Bygningen der har ændret anvendelse er registreret som bygning 5 i BBR, areal af bygning 50 m².

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 5,4 ha. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 195 m² heraf 49 m² udnyttet tagetage, overdækket areal 16 m², et klubhus/madpakkehus på 100 m², 2 landbrugsbygninger på i alt 143 m² samt et udhus på 50 m².

Det er udhuset der er ændret til erhverv - boldrum for fodboldgolf i 2014.

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- At der d.12.08.2014 er meddelt landzonetilladelse til fodboldgolf på ejendommen
- At bygningen anvendes i forbindelse med lovligt eksisterende erhverv på ejendommen
- At bygning er eksisterende og kun ændre anvendelse, den vurderes derfor ikke at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Den vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At den eksisterende bygning og anvendelse ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- Samt at bygningen og anvendelse ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Nabo-orientering

Tilladelser efter §35 stk.1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom jf. § 35, stk. 4 i Planloven.

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 7. januar 2026.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, 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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indeksreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Sagen vil blive videregivet til erhvervsteamet, som vil stå for byggetilladelsen. Hvis der mangler materiale til byggesagsbehandling, vil I hører nærmere.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
Landzonebehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejer, til Digital Post
- Danmarks Naturfredningsforening, med Digital Post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med Digital Post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med Digital Post til CVR. nr. 56230718