

Ejer af
Kollekollevej 32
4572 Nørre Asminderup

Sendt digitalt

Den 3. december 2024

Landzonetilladelse, byggesagsnr. S2023-4199

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 14-11-2023 vedrørende godkendelse af ombygning og udvidelse af tidligere løsdriftstald til opholdsrum for Odsherred Fodboldgolf's gæster på adressen Kollekollevej 32, 4572 Nørre Asminderup, matr.nr. 9 a Svenstrup Hestehave, Nr. Asminderup. Det ansøgte vurderes at kræve lovliggørende landzonetilladelse.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, lovliggørende landzonetilladelse til opført klubhus/madpakkehus for besøgende til Odsherred Fodboldgolf samt indendørs aktiviteter i vinterperioden.

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.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Bygningens anvendelse er klubhus/madpakkehus uden indretning af bar, café, eller restaurant.
- Bygningen må kun anvendes til klubhus/madpakkehus for besøgende til Odsherred Fodboldgolf, i fodboldgolf sæsonen, jf. landzonetilladelse af 12.08.2014.
- Bygningen vil imidlertid også kunne anvendes i vinterperioden fra 1. november til 31. marts til indendørs aktiviteter som socialt samvær i forbindelse med brætspil / kortspilsaftener eller lignende indendørs aktivitet.
- Klubhus/madpakkehus har samme åbningstid (kl. 9-19) som Odsherred Fodboldgolf, dog kan bygningen benyttes af besøgende til kl. 20 i fodboldgolf sæsonen og til kl. 22 i vinterperioden.
- Klubhus/madpakkehus må ikke udlejes som festlokale eller anvendes til overnatning.
- Der er toiletfaciliteter i tilknytning til klubhus/madpakkehus.
- Der er tilstrækkelige p-pladser på ejendommen. P-pladsen er etableret jf. landzonetilladelse af 12.08.2014.
- I vinterperioden må besøgende til klubhus/madpakkehus kun anvende p-plads mod øst.
- Evt. udendørs picnicområde, skal etableres i tilknytning til klubhus/madpakkehus, maks 20 m fra klubhus/madpakkehus.
- Evt. belysning på bygningen og omkring denne skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.
- Evt. belysning af sti fra klubhus/madpakkehus til p-plads mod øst skal være nedadrettet og begrænses til kun sti, i maks højde på 0,5 m.
- I forbindelse med evt. ophør af fodboldgolf på ejendommen, skal aktiviteter i klubhus/madpakkehus ophøre.

Odsherred Kommune vil tinglyse ovenstående vilkår på ejendommen, på ejers bekostning, jf. § 55 i planloven.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under byggeriet gravearbejde sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Jordforureningsloven

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center Miljø og Teknik, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening af 27-03-2017.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven skal overholdes med hensyn til støj, lugt og røg. Aktiviteter skal overholde de vejledende støjgrænser, jfr. Vejledning fra Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder, nr. 5 fra 1984. Evt. klager over støj herunder fra klubhuset/madpakkehuset er ikke en del af landzonebehandling, men administreres iht. Miljøbeskyttelsesloven.

Byggeloven

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.

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.

Kommunens landskaber er inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse fra 2012, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

I henhold til kommuneplanens kap. 9.10 ligger ejendommen i landskabstype 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 Sejerø 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 godkendelse af ombygning af tidligere løsdriftstald til opholdsrum for Odsherred Fodboldgolf's gæster.

Du har i ansøgningen oplyst, at bygningen er opført på baggrund af tidligere forhåndstilladelse, men aldrig blevet godkendt.

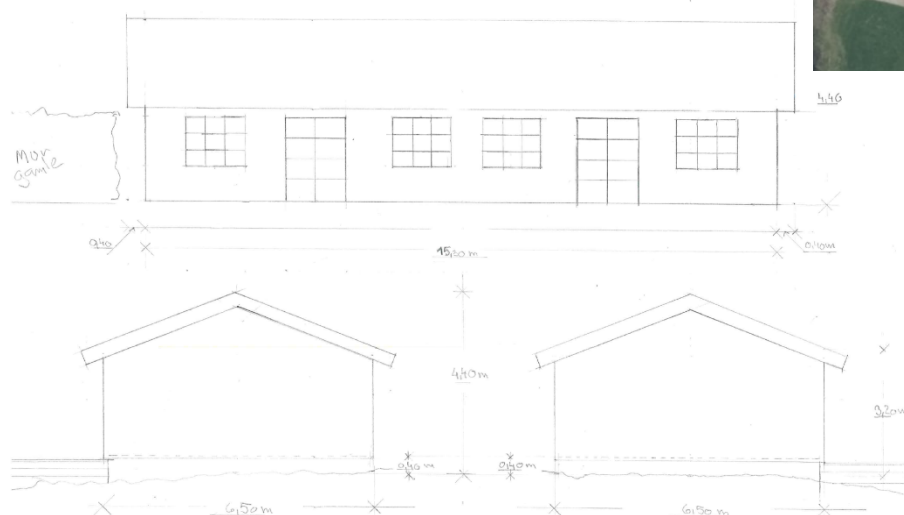
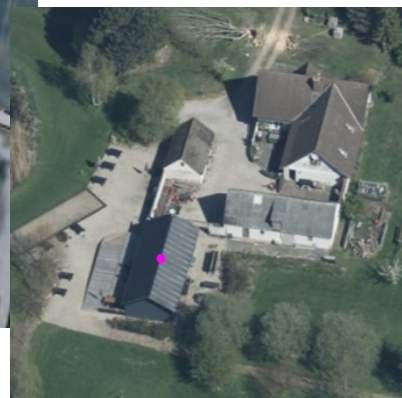
Af tegningerne fremgår det at bygningen er 6,5m * 15,30 m i alt 99,45 m². Totalhøjde: 4,40 m fra terræn, facadehøjde: 3,2 m fra terræn.

Af billeder i ansøgningsmaterialet fremgår at bygningen har været helt nedrevet og genopbygget samt udvidet. Den er opført med facadeplanker af fibercement med træstruktur i sort og tagbeklædning er sorte stålplader med tegltagsstruktur.

Oversigts foto:



"Klubhus" er markeret med lyslilla



I 2016 ansøgte du om renovering og udvidelse af tidligere maskinhuset/garage til brug for besøgende til fodboldgolf. Vi oplyste dengang at vi vurderede at det ikke krævede landzonetilladelse, men at det krævede en byggetilladelse, denne blev aldrig søgt. Men eksisterende bygningen blev nedrevet og opført på ny med udvidelse, på samme placering som tidligere maskinhus/garage.

I august 2023 efterlyste du en ibrugtagningstilladelse. Du blev informeret om at ibrugtagningstilladelse udstedes i forbindelse en færdigmelding af byggesag efter byggetilladelse.

Du har nu søgt om lovliggørende tilladelse til det opførte klubhus/madpakkehus herunder aktiviteter i dette.

I forbindelse med byggeansøgning af 14.11.2023 er byggeriet blevet vurderet i forhold til planloven, og det er vurderet at byggeriet kræver lovliggørende landzonetilladelse forud for byggetilladelse.

Du har i forbindelse med sagsbehandlingen ønsket også at kunne anvende klubhus/madpakkehus ud over fodboldgolfsæsonen. Du ønsker mulighed for at kunne anvende bygningen til socialt samvær i forbindelse med evt. brætspil / kortspilsaftener, eller anden indendørs aktivitet, i vinterperiode.

Fodboldgolf er etableret på ejendommen i 2014 med en landzonetilladelse efter behandling på Miljø- og Klimaudvalget d.12.08.2014.

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, 2 landbrugsbygninger på i alt 143 m² samt et udhus på 50 m².

Bygn. 4 i BBR er registreret som maskinhus/garage, det er denne bygning der er nedrevet og der er opført klubhus/madpakkehus på samme placering.

Naboorientering

I henhold til Planloven § 35, stk. 4 kan landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Vi har vurderet, at ejere af tilgrænsende naboejendommen skulle orienteres. Vi har modtaget bemærkninger fra én nabo.

Naboen bemærker:

- "Som det fremgår, er parterne aldeles uenige om de gener, der medfølger den aktivitet, der foregår på ejendommen..."

- "Aktiviteterne udvides ved udvidelse af opholdsarealerne, og generne udvides tilsvarende."
- Ønske om nedlæggelse af udvidelse af virksomhed fra 2021/2022, som omfatter yderligere 9 huller, udvidelse af p-plads og klubhus.

Bemærkninger fra nabo, er kort gengivet i denne afgørelse, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Kommunen bemærker:

- Naboens bemærkninger angiver ikke præcist, hvilke gener der er uenighed om i forhold til klubhuset/madpakkehuset, men henviser generelt fodboldgolfaktiviteter herunder klage over støj fra disse.
- Landzonetilladelsen fra 2014 gælder hele matriklen til formålet: fodboldgolf, og vilkårene i landzonetilladelsen er uden begrænsning på antal huller eller størrelse på p-plads.
- Kommunen vurderer at etablering af ekstra huller og udvidelse af p-plads areal er i overensstemmelse med landzonetilladelsen af 12.04.2024.
- Ejeren har ansvaret for at sikre, at p-pladsen er tilstrækkelig stor til at imødekomme besøgendes parkeringsbehov.

Denne sag omhandler lovliggørelse af klubhus/madpakkehus, hvor vilkår skal beskytte omgivelserne herunder naboer i forhold til klubhuset/madpakkehuses aktiviteter. Mens støj fra fodboldgolf-aktiviteter behandles iht anden lovgivning - Miljøbeskyttelsesloven.

Nabo der har haft bemærkning tilsendes denne afgørelse, får tilsendt afgørelse i forbindelse med offentliggørelse.

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 landzonetilladelse til klubhus/madpakkehus er i tråd med planlovens §1 om erhvervsudvikling og vækst, hvor omgivelserne sikres af vilkår for tilladelse.
- At det samlede klubhus/madpakkehus er placeret hvor tidligere driftsbygning lå og tilbygningen er lavet i forlængelse af dette.
- At bygningens anvendelse er klubhus/madpakkehus uden indretning af bar, café, eller restaurant.
- At klubhus/madpakkehus kun anvendes af besøgende i åbningstid som anført i vilkår.
- At klubhus/madpakkehus ikke må udlejes til festlokale eller anvendes til overnatning.
- At vi vurderer at naboerne og omgivelserne sikres af de opstillede vilkår for tilladelse.
- At klubhus/madpakkehus ikke vurderes at forringe landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet. Det vurderes ikke at forringe den stedlige landskabstype.
- At det samlede klubhus/madpakkehus og opholdsarealer ikke vurderes at have negativ indvirkning på landskabet, og den omkringliggende bebyggelse.
- At det opførte samlede klubhus/madpakkehus inkl. opholdsarealer med den angivende placering og udformning ikke er 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.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 3. december 2024.

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.

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, hvis der mangler materiale til byggesagsbehandling, fremsendes særskilt brev.

Venlig hilsen

Berit Karlsen
byggesagsbehandler
bekar@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Nabo der har haft bemærkninger, Kollekollevej 19, 4572 Nr. Asmindrup, via 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