



Ringsted
Kommune

Dato: xx 2019

Afslag på ansøgning om at etablere fodboldgolfbane på Nebsmøllevej 88, 4174 Jystrup Midtsj.

Ringsted Kommune meddeler hermed afslag til at etablere fodboldgolfbane på Nebsmøllevej 88, 4174 Jystrup Midtsj., matr.nr. 1aa og 1f Høed By, Valsøllille, samt 10q Jystrup By, Jystrup, efter Planlovens § 35 stk. 1.¹

Ringsted Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at etablering af en fodboldgolfbane i det åbne land er i strid med Planlovens intention om at friholde det åbne land for bygninger og anlæg, der ikke er nødvendige for landbrugsdriften og at det er Planlovens formål at sikre en klar grænse mellem land og by og hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Dertil er der lagt vægt på, at banen vil blive etableret 400 meter fra ejendommens bebyggelse, hvor der vil blive etableret parkeringsplads og servicebygninger til toilet, billetsalg og udlevering af bolde.

Der er endvidere lagt vægt på, at en tilladelse i den konkrete sag, kan have en utilsigtet præcedensvirkning for lignende sager om etablering af fritliggende anlæg i det åbne land.

Efter en konkret vurdering af det ansøgte projekt er det Ringsted Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt er i strid med de planmæssige hensyn, samt de landskabelige og naturmæssige interesser, kommunen skal varetage i henhold til Planloven. Ringsted Kommune kan derfor ikke meddele tilladelse til det ansøgte projekt.

Klagemulighed

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet i henhold til Planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.

Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er blevet meddelt. Det vil sige at klagefristen er **(dato)**.

Klagen skal være skriftlig og sendes via Klageportalen. Vejledning til at klage er vedlagt.

Ringsted Kommune
Teknik- og Miljøcenter

Team Natur og Land
Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00
Dir.: +45 57 62 63 94
Mail: tpee@ringsted.dk

Sag: 19/3335

teknikogmiljo@ringsted.dk
www.ringsted.dk
EAN: 5798007643157
CVR-nr.: 18957981

Abningstid:
Man.-Torsdag 11-15
Fredag 11-13
Telefontid:
Man.-Torsdag 10-15
Fredag 10-13

¹ LBK nr. 287 af 16/04/2018 med senere rettelselser

Klageberettiget er Erhvervsministeren, alle med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Sagens parter vil blive orienteret, hvis sagen bliver påklaget.

Ansøgning

Der er søgt om at etablere Midtsjællands Fodboldgolf på et areal på 38.612 m², der ligger cirka 375 meter nord for ansøgers ejendom.

Banerne til fodboldgolf vil blive etableret ved at bruge forskellige naturmaterialer, som sten, træer og buske. Der er ikke lavet en detaljeret plan for banernes udformning og udseende.

Parkering, toiletter, udlevering af bolde og "cafehygge" vil foregå ved ejendommens hovedhus ved Nebsmøllevej 88, 4100 Ringsted. De nødvendige faciliteter vil blive indrettet i eksisterende bygning på ejendommen.

Kunder til fodboldgolfbanen skal gå mellem fodboldgolfbanen og servicebygningerne. Den gående trafik skal ske via den offentlige vej Nebsmøllevej.

Nedenstående luffoto over ejendommen viser arealet til fodboldgolfbane markeret med hvid ramme, mens arealet med servicebygningen er markeret med gul ramme.



Foruden fodboldgolffanen og de dertilhørende servicefaciliteter er det i ansøgningen oplyst, at ansøger med tiden ønsker at indrette Bed & Breakfast i eksisterende gammel kostald.

Beskrivelse af sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom og er i BBR registreret med et matrikulært areal på 83.670 m².

Ejendommen ligger indenfor et område, der i Ringsted Kommuneplan 2017-29 er udpeget som landskabsområde.

Landskabsområderne indeholder værdifulde naturområder, bevaringsværdige landskaber og kulturhistoriske værdier. Landskabsområde er primært forbeholdt jordbrugerhvervet. Bevaringsinteresserne skal dog respekteres. Sikring af mange af bevaringsinteresserne forudsætter i øvrigt ofte fortsat landbrugsdrift. Der er begrænsede muligheder for byggeri og anlæg, der ikke tjener det lokale jordbrugerhverv.

Hertil er området også udlagt til besøgsområde, der er områder med høj rekreativ værdi og oplevelsesmæssigt potentiale. Området er i Ringsted Kommunes Oplevelsesplanlægning registreret som et område med naturrigdom om landskabsformer. I sådanne områder – med høj biologisk mangfoldighed – er der god mulighed for at komme nær planter og dyr, samt opleve en samhørighed med naturen, som understøtter oplevelsesglæde og nysgerrighed. Der er ofte et sammenfald mellem naturrige miljøer og markante landskabsformer, hvilket understøtter oplevelses af naturens sammenhæng, mangfoldighed og følelsen af "oprigtighed".

Fodgolffanen ønskes etableret på et areal, der i Ringsted Kommunes Landskabskarakteranalyse ligger i delområde 2 *Skjoldenæsholm dødis- og herregårdslandskab*. Landskabet er karakteriseret ved et kuperet terræn og blandet arealanvendelse med landbrugsdrift og store skovområder. Skovområderne er knyttet til herregårdslandskabet omkring Valsølligård og Skjoldenæsholm, der præger landskabskarakteren i den centrale del. Der er tale om et middel- til storskalalandskab, med store markflader, gamle vejtræer og sø- og moseområder.

Området er også delvist udlagt til lavbundsareal, hvor der som udgangspunkt ikke må gives tilladelse til ny bebyggelse og anlæg, der kan hindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes eller til formål, der vil være i modstrid med intentionen om at skabe et vådengsområde.

Det samme område, der er udpeget til lavbundsareal er også beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke uden dispensation kan foretages tilstandsændringer i det bestående inden for det beskyttede område.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen omkring Digemose Skov. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre det frie udsyn til skoven, bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Arealet, hvor fodboldgolfbanen skal etableres, er mod øst afgrænset af et beskyttet sten- eller jorddige. Tilstanden af beskyttede diger må ikke ændres uden forudgående dispensation fra kommunen.

Ringsted Kommune har i 2018 fortaget en trafikmåling mellem Nebsmøllevej 70 og 71, det vil sige en smule syd for servicebygningen. Trafikmålingen viste, at det er den motoriserede trafik, der er den dominerende på Nebsmøllevej, hvor der i døgnet kører 980 køretøjer, heraf 70 lastbiler og 14 cyklister. Nebsmøllevej er en kurvet og bakket vej med dårlige oversigtsforhold. Mellem fodboldgolfbanen og servicebygningen er hastigheden begrænset til 50 km/t. Der er ikke fortov eller rabat på store dele af strækningen. Det er ikke muligt at etablere bedre forhold for gående trafikanter, da husene ligger relativ tæt på vejen.

Lovhjemmel

Ejendommen ligger i landzone, hvorfor ændret anvendelse af ubebygget areal kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk.1.

Formålet med bestemmelserne om landzone er, at beskytte landzonen mod uplanlagt og spredt bebyggelse samt at sikre de landskabelige og naturmæssige hensyn og interesser.

Høring

...

Vurdering

Det er Ringsted Kommunes vurdering, at placering af fodboldgolfaktivitet ikke er forenelig med de hensyn og interesse, som kommunen skal varetage i henhold til Planloven.

Det er Ringsted Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke er i overensstemmelse med Planlovens intention om at friholde det åbne land for aktiviteter, der ikke er tilknyttet landbrugshvervet, samt sikre en klar grænse mellem land og by er et ønske, om ikke at sætte uhensigtsmæssige begrænsninger for fremtidige udviklingsmuligheder for landbruget og hindre fremtidige miljøkonflikter.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at den ansøgte fodboldgolfbane skal etableres på et markareal, der ligger uden tilknytning til anden bebyggelse eller andre ikke-landbrugsrelateret aktiviteter.

Der er endvidere lagt vægt på, at området er udpeget til besøgsområde og at Ringsted Kommunes oplevelsesplanlægning fremhæver områdets naturrigdom og biologiske mangfoldighed.

Foruden de planmæssige forhold er der i afgørelsen lagt vægt på, at fodboldgolfbanen vil medføre en uhensigtsmæssig forøgelse af gående trafik på Nebsmøllevej mellem servicebygningen og fodboldgolfbanen. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er fortov eller rabat på dele af strækningen og der heller ikke er mulighed for sidenhen at etablere dette.

Ringsted Kommune har vurderet, at det indsendte skitseprojekt er tilstrækkeligt til at vurdere, at den ansøgte placering ikke er i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål. Ringsted Kommune har derfor ikke bedt ansøger om at indsende et mere detaljeret projekt, hvor der bliver redegjort for anlæggets udformning og udseende. Derfor er der i dette afslag ikke taget stilling til anlæggets indvirkning på det omkringliggende landskab.

Efter en konkret vurdering af det ansøgte projekt er det Ringsted Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt er i strid med de planmæssige hensyn, samt de landskabelige og naturmæssige interesser, kommunen skal varetage i henhold til Planloven. Ringsted Kommune kan derfor ikke meddele tilladelse til det ansøgte projekt.

Bekendtgørelse

Ifølge Planlovens § 35, stk. 6 skal ansøger have skriftlig meddelelse om afgørelser truffet efter planlovens § 35 stk. 1. Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er blevet bekendtgjort, det vil sige at klagefristen er (dato).

Med venlig hilsen

Thomas Peetz
planlægger

Kopi sendt til:

???

Bilag:

1. Klagevejledning

1 - Klagevejledning

Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er blevet offentliggjort. En klage skal være skriftlig og skal sendes elektronisk til Klagenævnet inden klagefristens udløb. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Ringsted Kommune. Her bliver du guidet igennem en række trin, hvor du udfylder oplysninger om:

- Hvem der klager
- Den afgørelse som du klager over
- Den lokalitet/sted som klagen drejer sig om
- Hvad din klage går ud på
- Betaling af gebyr for at klage - aktuelle klagegebyr fremgår af Planklagenævnets hjemmeside nmkn.dk
- Godkende og afslutte oprettelsen af klage

Du kan uploade dokumenter undervejs. Der er korte hjælpetekster i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøcenter, Rønnedevej 9, 4100 Ringsted eller teknikogmiljo@ringsted.dk. Ringsted Kommune videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Anmodning skal også indeholde den påklagede afgørelse og oplysning om, hvorvidt du er fritaget for at bruge digital post. Hvis du bliver fritaget for at bruge klageportalen skal klage indgives direkte til Ringsted Kommune skriftligt, indenfor den frist der er fastsat i afgørelsen fra klagenævnet.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelse er annonceret. Har du påklaget sagen til klagenævnet, regnes fristen fra klagenævnets afgørelse er meddelt.