

Landzonetilladelse til jordvold på Værløse Golfklub

Dato: 20-12-2024
Sags nr.: 22/5377
Dok.nr.: 108944/23

Furesø Kommune har modtaget ansøgning om at etablere en jordvold på Værløse Golfklub, nærmere bestemt ejendommen matr. nr. 17a Kirke Værløse By, Værløse, Christianshøjvej 22A, 3500 Værløse. Den ansøgte jordvold kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Natur- og Miljøafdelingen
Tlf.: 7235 4000

Furesø Kommune, Natur og Miljø, giver hermed landzonetilladelse til den ansøgte jordvold med en længde på ca. 125 m. Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

- Jordvolden etableres med en udformning og placering som ansøgt ved driving rangen.
- Jordvolden må ikke tilplantes med træer og buske.

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

Øvrige tilladelser og dispensationer

Hvis Værløse Golfklub støder på spor af fortidsminder eller usædvanlige naturhistoriske genstande i forbindelse med etablering af den ansøgte jordvold, skal arbejdet standses og fundet straks anmeldes til Museum Nordsjælland (tlf. 72 17 02 40) eller Statens Naturhistoriske Museum (35 33 22 22), jf. museumslovens² § 27, stk. 2 og § 29, stk. 1. Kommunen skal desuden henvise til høringssvar om forundersøgelse fra Museum Nordsjælland, der er afgivet i forbindelse med sagen. Høringssvaret er tidligere er sendt til klubben.

Furesø Kommune har den 13. februar 2024 truffet afgørelse³ om, at jordvolden ikke er VVM-pligtigt. Kommunen har desuden med afgørelse⁴ af dags dato meddelt dispensation fra Lokalplan 44 til det ansøgte projekt.

¹ LBK nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning med senere ændringer

² LBK nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven med senere ændringer

³ Furesø Kommunes afgørelse af 13. februar 2024 om, at projektet ikke er VVM-pligtigt (Sags nr.: 23/3607 / Dok.nr.: 57644/23)

Baggrund

Ejendommen matr. nr. 17a Kirke Værløse By, Værløse er noteret som en landbrugsejendom uden beboelse i Geodatastyrelsens matrikelregister, og har et matrikulært areal på 609.851 m². Ejendommen ejes af Furesø Kommune.

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 4. april 2023, og revideret i forbindelse med VVM-screeningsansøgningen, senest den 23. januar 2024, har du på vegne af Værløse Golfklub søgt om tilladelse til at etablere en jordvold. Den ansøgte jordvold ønskes som en forlængelse af en eksisterende jordvold omkring driving rangen med omtrentlig samme bredde og højde.

Den ansøgte jordvold bliver ca. 125 m lang. Den har en bredde på ca. 5 m og vil være ca. 1,5 m høj. Volden vil få sider med en hældning på 32,5 grader, svarende til knap 470 m³ jord.

Halvdelen af jordvolden, dvs. fra driving rangen til voldens toppunkt, tilsås med græs. Jordvoldens side ud mod den bagvedliggende sti lades vokse vildt. Volden vil blive anlagt ved afgravning af ca. 15 cm muldjord og dernæst opbygget af jord fra golfbanearialet, hvorefter muldjorden lægges tilbage oven på volden.



Figur 1: Oversigtskort med omtrentlig placering af eksisterende jordvold og ny vold, jf. supplerende oplysninger modtaget den 23. januar 2024.

⁴ Furesø Kommunes afgørelse af 20. december 2024 om dispensation fra Lokalplan 44 (Sags nr.: 23/10262 / Dok.nr.: 127435/24)

Kommunen har som grundejer underskrevet fuldmagt, som giver klubben lov til at søge de nødvendige myndighedstilladelser til jordvolden.

Forlængelsen af jordvolden begrundes med, at udstyr til golfspillere bliver bedre, hvorved bolde kan slås længere. Du har oplyst, at da man i sin tid lavede driving rangen, var den lang nok. Nu slås boldene imidlertid længere, og det gør, at de skal findes bag driving rangen i det høje græs. Formålet med volden er således, at boldene bliver stoppet af volden, så de ikke ruller ud i det høje græs, men tilbage på driving rangen.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Matr. nr. 17a Kirke Værløse By, Værløse ligger i landzone og i ydre grøn kile, jf. fingerplanen⁵.

Ifølge kommuneplanen⁶ ligger matr. nr. 17a inden for rammeområde 21D1, Værløse Golfbane m.m., der udlægger området til offentlige formål. Endelig er ejendommen omfattet af *Lokalplan 44, Offentligt fritidsområde med golfbane og ridebane ved Christianshøj*. Jordvolden ønskes etableret inden for delområder I. Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om terrænregulering og om, at ændringer af banens udformning skal godkendes af kommunen.

Golfbanen og dermed projektområdet er en del af landskabskarakterområdet, Ryet og Baunesletten der er karakteriseret som et højtliggende, åbnet landskab med bløde bakker.

Projektområdet ligger ca. 75 m vest for et kulturarvsareal med fund af organisk, arkæologisk materiale bevaret i de fugtige forhold syd for Farum sø. Derudover er der på golfbanearealet og i de omkringliggende boligområder registret adskillige fortidsminder, ligesom en fredet gravhøj ligger ca. 350 m sydvest for projektområdet.

Nærmeste Natura 2000-område nr. 139 *Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov* ligger ca. 680 m nordvest for den ansøgte jordvold.

⁵ BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) med senere ændringer

⁶ Furesø Kommuneplan 2021



International naturbeskyttelse og beskyttede arter⁷

Som anført tidligere ønskes den ansøgte jordvold etableret ca. 680 m fra nærmeste Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Det er Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, da etablering af jordvolden kun vil berøre den ansøgte matrikel.

Der er tidligere registreret flere arter af flagermus på golfbanen. Området, hvorpå jordvolden ønskes etableret, består af mindre træer og buske som birk, pil og tjørn. Såfremt der fældes træer inden for projektområdet i forbindelse med det ansøgte, er det kommunens vurdering, at træerne i projektområdet ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for flagermus. Projektet vil derfor ikke påvirke eventuelle flagermus i området.

Der er i 2021 registreret markfirben lige nord for den gennemgående grussti på tværs af matriklen, ca. 135 m fra det område, hvorpå jordvolden ønskes etableret. Der er flere steder på golfbanen, der vil være egnede leve- eller rastesteder for markfirben. Området, hvorpå jordvolden ønskes etableret, består af træer og buske samt høje urter som pastinak, græsser og tidsler. Der er ingen sydvendte skråninger og ingen partier med løsjord. Det er derfor kommunens vurdering, at de potentielle leve- og rasteområder for markfirben ikke vil påvirkes ved etableringen af jordvolden.

Kommunen vurderer på den baggrund, at det ansøgte derfor ikke vil medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de særligt beskyttede naturforhold i internationale naturbeskyttelsesområder eller for de strengt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Ansøgningen om landzonetilladelse har ikke været sendt i naboorientering, idet Furesø Kommune vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5. Kommunen ejer golfbanen, dvs. de nærmeste omkransende arealer. Afstanden fra den ansøgte jordvold til den nærmeste nabo mod vest er mere end 360 m. Der er både bygninger, parkeringsareal og vej mellem jordvolden og nærmeste nabo.

⁷ BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Det er Furesø Kommunes vurdering, at jordvolden kan etableres uden at påvirke den omgivende landskab negativt, herunder oplevelsen af golfbanens småbakkende landskab. Kommunen lægger vægt på, at jordvolden etableres omkring den eksisterende driving range, der ligger i umiddelbar tilknytning til golfbanens klubhus m.v. Kommunen finder, at området ved driving rangen, der er kendetegnet ved en større flad græsplæne, udslagssted og eksisterende jordvold, adskiller sig fra den øvrige del af golfbanen, der er karakteriseret ved golfbanens 18 huller og de rekreative stier, der ligger spredt i det småbakkede landskab med vandhuller og beplantning.

Det indgår også i kommunens vurdering, at den ansøgte jordvold har til formål at understøtte anvendelsen af området til golfbane, idet volden skal etableres omkring driving rangen, hvor den har til formål at stoppe bolde fra udslagsstedet. Anvendelsen af området til golfbane er muliggjort i den gældende lokalplan for området.

Af hensyn til landskabets åbne karakter stilles vilkår om, at jordvolden ikke må tilplantes med træer og buske.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside. Det forventes at ske dags dato.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen efter reglerne i planlovens kap. 14.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i afgørelsen og visse landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse som hovedformål.



Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af Nævnenes Hus (www.naevneneshus.dk). Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med MitID.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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 kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Det betyder i så fald, at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagesagen er afsluttet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år, efter den er givet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: