

Landzonetilladelse til minigolf-bane.

### **Beskrivelse af projektet:**

Vi har i forbindelse med opbygning af Køge Eventyrland allerede anlagt en 18 hullers minigolf-bane som passer til de landskabelige omgivelser i området.

Selve minigolfbanerne er flade (under 1 meters forskel på top og bund), de er beklædt med kunstgræs og under dette er der grus/stenmel. Mellem banerne er der grusstier. Banerne fylder 1400 m<sup>2</sup> i alt og er placeret i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse.

Fra Ejbyvej og ned til minigolf-banerne er der ca. 80 meter, og der er et naturligt fald på ca. 4 meter, hvilket har skabt en naturlig sø før minigolf-banerne. For at hindre at søen breder sig til banerne, og af kosmetiske årsager, er søen forsøgt formet så den passer til området. **Søen har et areal af ca. 300 m<sup>2</sup>**, og vandhøjden afhænger af årstiden, men kan være op til 40 cm. Vi har lagt dræn så vandet løber udenom minigolf-banerne, hvis det er over 40 cm og enkelte af banerne benytter vandet i banen.

Alle 18 baner er tematisk udformet så de repræsenterer et eventyr fra H.C. Andersen, således er eventyr som ”Kejserens Nye Klæder”, ”Svinedrengen”, ”Den Lille Pige med Svovlstikkerne” og ”Snedronningen” baner man vil kunne spille på.

Der udbedes om **gode argumenter** for at placere en minigolf-bane i området, og til dette kan vi tilføje:

1. Der er i forvejen en golfbane i området (Hareskov Golf) og denne minigolf-bane supplerer de mange brugeres fritidsinteresse.
2. Der er ikke et antal minigolfbaner i Køge svarende til behovet. Den eneste kendte minigolf-bane er beliggende på Vallø Camping i den anden ende af kommunen.
3. Beliggenheden er ideel transportmæssigt, da Ejbyvej ifølge transportdirektoratet har en kapacitet på 15.000 daglige biler og pt. har under 5.000 biler dagligt. Der er således tale om at man ikke belaster en vej der
4. Beliggenheden er ideel støjmessigt, da der er meget langt til nærmeste nabo, og der er endnu længere til egentlig bebyggelse. Ved måling af decibel med højttalere placeret på ejendommen med 80 decibels støjkilde, var lyden ved grænsen til naboejendommen (48 db) allerede nede under støjgrænsen. Støj fra selve Ejbyvejs lastbiler (85 db) er højere end der nogensinde vil kunne produceres af mennesker der går og slår til en bold og råber på en minigolfbane på denne beliggenhed.
5. Minigolf-banen sørger for erhvervsmæssig brug af en tiloversbleven landbrugsejendom. Det er statsligt besluttet at for at udnytte landejendomme som er blevet tilovers, skal der tillades at disse benyttes til erhverv. Alternativet er at landejendomme står og forfalder. Kommunen har en forpligtelse til at understøtte at landzonematrikler kan benyttes til erhverv hvis der ikke er behov for ejendommens brug i landbrugsmæssigt forstand.

6. Omfanget (blot 1400 m<sup>2</sup>) er så minimalt at man let kan plante træer foran op til vejen, såfremt man mener at den skal skjules fra vejen. Det er lettere at skjule en minigolf-bane, end en silo eller en gylletank.

7. Omfanget (1400 m<sup>2</sup>) er mindre end de 4 andre landbrugsejendommers udendørs brug af areal til opmagasinering (siloer, gylletanke, landbrugsmaskiner, have mm). Der er derfor ikke brugt mere udendørs areal end normalt for et landbrug. Møddingen er fjernet på ejendommen, og der er ikke siloer eller kæmpe stål-gylletanke.

### **Forventet antal besøgende:**

Der er på en minigolf-bane et flow som er ca. 2-3 minutter pr. bane pr. person. Derfor vil det absolutte maks være 30 personer pr. time (2 minutter) og så kan man gange op med antal timer der er åbent og antal dage. 300 personer på 10 timer vil være en fuld dag.

Vi forventer at have åbent 4 måneder årligt, og med enkelte lukkedage vil det være ca. 100 åbningsdage.

Der forventes en belægning på 25% af maksimum og åbent i 10 timer dagligt, hvilket giver

$100 \times 300 \times 0,25 = 7.500$  **personer årligt.**

### **Parkering**

Der er parkeringsbåse oprettet på et stykke af marken allerede, med plads til 80 biler. Dette er nok til ca. 200 samtidige besøgende til minigolf, og med maksimalt 2 timers minigolf-spil, vil det være nok til 3 gange flere end minigolf-banens maksimale kapacitet.

### **Toiletfaciliteter**

Der er 8 toiletter tilsluttet og klar til brug i bygning 3 allerede, hvilket giver en kapacitet på 8 gange mere end minigolf-banens maksimale kapacitet.