



Lokalplan

0.4.1. T1 - Tillæg 1 til lokalplan 0.4.1. - Golfbane ved Gerdingvej, Skørping

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	7
Kulturforhold	11
Naturforhold	12
Tekniske forhold	13
Miljøforhold	14
Servitutter	15
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	16
Ekspropriation	17
Bestemmelser	18
1. Lokalplanens formål	19
2. Område- og zonestatus	20
3. Områdets anvendelse	21
4. Udstykning	22
5. Veje, stier og parkering	23
6. Bebyggelsens omfang og placering	24
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
8. Ubebyggede arealer	26
9. Tekniske anlæg	27
10. Grundejerforening	28
11. Forudsætning for ibrugtagning	29
12. Ophævelse af lokalplan	30
13. Servitutter	31
14. Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelse	33
Kort og bilag	34
Kortbilag 1 - Matrikelkort	35
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	36

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give Rold Skov Golfklub mulighed for at udvide med yderligere bebyggelse og parkering. Der gives mulighed for etablering af et byggeri til yderligere indendørs faciliteter i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, udvidelse af maskinhus samt etablering af overdækkede udslagssteder ved driving range i den sydøstlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanen er udformet som et tillæg til den eksisterende lokalplan 0.4.1. for Golfbane ved Gerdingvej, som dækker golfbaneområdet syd og vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen fremstår samlet mht. placering, udseende og tænkes ind i omgivelserne.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er et ca. 13 ha stort areal beliggende nordøst for Rold Skov Golfklubs klubhus og vest for Sejlstrup Hedevej. Området ligger i landzone og skal med dette tillæg fortsat ligge i landzone.

Lokalplanområdet svarer til afgrænsningen på eksisterende lokalplan 0.4.3., samt et mindre areal vest for dennes afgrænsning. Nuværende lokalplan 0.4.3. udlægger området til en 6-hulsbane. Det udvidede areal mod vest er en del af eksisterende lokalplan 0.4.1., og er den del af golfbanearealet, hvor bebyggelsen i forbindelse med golfanlægget findes. Bebyggelsen består af klubhus samt en bolig.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet grænser mod vest og syd op til Rold Skov Golfklubs golfbanearealer. Mod øst grænser arealet op til tre boliger samt landsbrugsområde mod både øst og nord.

Områdets nære omgivelser er særligt karakteriseret af landbrug og golfbanen samt flere spredte §3-beskyttede områder markeret på kortet med grønne skraveringer, som hovedsageligt består af sø- og moseområder. Ca. 200 m vest for lokalplanområdet starter Natura 2000-området Rold Skov, som i særdeleshed præger omgivelserne mod syd og vest. Den sydlige del af lokalplanområdet er dækket af et større sammenhængende skovlandskab i forbindelse med Rold Skov. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km vest for Skørping.

Golfvej gennemskærer golfbanearealet og går langs lokalplanområdets sydlige grænse. Denne ender ud i Sejstrup Hedevej, der går langs den østlige grænse af lokalplanafgrænsningen.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre gode rammer for at anvende de rekreative muligheder i form af golfbanen, og der gives således mulighed for at etablere yderligere bebyggelse til at understøtte driften og brugen af golfbanen.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere yderligere bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet i form af en overdækning over udslagssteder på driving range, nye indendørs faciliteter og udvidelse af det eksisterende maskinhus.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsen, som skal sikre, at bebyggelsen tilpasses området i forhold til placering og udformning. Dermed skal bebyggelsens placeres hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende bebyggelse og til landskabshensyn i området, og udformningen af bebyggelsen skal opleves i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og tilpasses landskabet.

Hertil gives der mulighed for etablering af parkering i forbindelse med den nuværende parkeringsplads. Den øvrige del af lokalplanområdet vil fortsat være udlagt til øvebane.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Landskabsforhold

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af et større sammenhængende landskab i forbindelse med Rold Skov, der på nedenstående kort ses med blå. Landskabets bærende karaktertræk er især et bakket terræn samt store skovområder, der stedvist brydes af lysninger med dyrkede marker eller små heder. Oplevelsen af landskabet er præget af en lukket karakter, hvor selv lysningerne er afgrænset af lange, markante skovbryn, der giver en særlig og uforstyrret landskabsoplevelse. Karakteristisk for bebyggelsesstrukturen er, at skovene er præget af arbejderboliger rundt om i skovene og små gårde i lysningerne.

Retningslinjen beskriver at de udpegede landskaber skal friholdes fra større tekniske anlæg, som slører landskabssammenhængene og påvirker karakteren og oplevelsesværdien af området. Det betyder, at udvikling i området skal ske med respekt for landskabets værdier. Der er ca. 200 m fra lokalplanområdet til Rold Skov.

Nyt byggeri og overdækning af udslagsstederne etableres i den sydligste ende af lokalplanområdet i forbindelse med det eksisterende byggeri, og dermed indenfor udpegningen af det større sammenhængende landskab. Udformningen af nyt byggeri reguleres derfor i størrelse, materialevalg og placering, så det ikke vil påvirke landskabet markant. Ny bebyggelse samles omkring den eksisterende bebyggelse for at påvirke omgivelserne mindst muligt. Overdækning over udslagssteder etableres i træ med naturlige eller mørke farver for at mindske indvirkningen på landskabet og oplevelsesværdien i området.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 15.R910 for rekreativt område, se kortet nedenfor. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til golfbane med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.



Blå markering viser afgrænsningen af større sammenhængende landskab udpeget i kommuneplan 2021 og grøn markering udgør kommuneplanrammen.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 0.4.1. T1 er et tillæg til lokalplan 0.4.1., som den grænser op til mod vest og syd og overlapper i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 0.4.3., som er et tillæg til lokalplan 0.4.1. Lokalplangrænserne kan ses på nedenstående kort.

Den eksisterende lokalplan 0.4.3. ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 0.4.1 T1, da denne erstatter den eksisterende lokalplan til fulde.



Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone efter planens endelige vedtagelse.

Lokalplanen har efter planloven bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, erstatter lokalplanen ikke de nødvendige landzonetilladelser. Det kan derfor være påkrævet, at der gives en landzonetilladelse sammen med dispensationen.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Screeningen er vedlagt under Miljøscreening.

Kulturforhold

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger 200 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. lokalplanens begrænsede omfang af bebyggelsen og afstanden til området vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området, men der er kendte forekomster af stor vandsalamander og spidssnudet i området, og lokalplanområdets mose- og vandhuller kan meget sandsynligt rumme begge arter. Da planen ikke indebærer påvirkning af områdets mose- og søarealer, vurderes den ikke at kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Hvis der er behov for at fælde (større/ældre) træer forud for byggeriet, så kan det være nødvendigt at tage hensyn til evt. fugle og/eller flagermus, der kan tænkes at benytte træerne til rede-, yngle- eller rastested.

Beskyttet natur

Der er i lokalplanområdet 2 registreringer af beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Dette drejer sig om et moseområde og en sø. Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre tilstandsændringer i disse områder. Etablering af ny bebyggelse indenfor byggefeltene vil ikke påvirke disse områder.

I forbindelse med golfbanen omkring lokalplanområdet er der flere registreringer af beskyttede søer og mosearealer.

Skovbyggelinje

Omkring skovarealet øst for lokalplanområdet er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen eller dispensation fra Rebild Kommune.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vil fortsat trafikbetjenes af den østlige ende af Golfvej, som gennemskærer golfbaneanlægget.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Skørping Vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan.

Ændring i spildevandsforholdene kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsområde. Området er omfattet af Indsatsplan Rold Skov - Hellum. Lokalplanen vil ikke give anledning til forurening af grundvandet, da arealet allerede er udlagt til golfbane.

Forurening

Der er ikke mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne.

Jordforurening

Der er ikke ejendomme indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves 2 servitutter, som følge af denne lokalplan:

Dato/løbenummer: 02.12.1991-9579-77

Titel: Lokalplan nr. 0.4.3

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 17m, 17l, Fræer By, Fræer

Dato/løbenummer: 02.05.1989-903683-77

Titel: Lokalplan 0.4.1.

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 17f, 17l, Fræer By, Fræer

Servitutterne tinglyser de to lokalplaner, nr. 0.4.1. og 0.4.3. Servitutterne ophæves, da lokalplaner er offentliggjort på Plandata.dk, og skal således ikke længere være tinglyste.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at der gives mulighed for ny bebyggelse, og
- at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og forbliver i landzone efter planens endelige vedtagelse.

2.3 Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

3. Områdets anvendelse

Bestemmelsen om anvendelse supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til rekreative formål, i form af golfbane.

Ad Anvendelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. Udstykning

Bestemmelser om udstykning reguleres af lokalplan 0.4.1.

5. Veje, stier og parkering

Bestemmelser om veje, stier og parkering supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

5.1 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

5.2 Belægning

Parkeringen kan etableres enten med en grøn gennemtrængelig overflade, såsom græsarmering, eller i kørefast belægning såsom grusbelægning. Etableres arealet med kørefast belægning skal det etableres med et fald mod en grøn overflade, som regnvandet kan nedsives igennem.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

6.1 Byggeri ved klubhus

Der fastlægges et byggefelt, hvor der kan etableres byggeri til indendørs faciliteter. Byggefeltet fremgår af kortbilag 2.

Bygningsmassen indenfor byggefeltet må have et areal på op til 500 m². Nyt byggeri skal placeres helt ud til vejen. Sekundær bebyggelse såsom skure, udhuse mv. kan frit placeres indenfor byggefeltet.

Bygningens facade må være op til 4,5 m høj.

Ad Byggeri ved klubhus

Hvis der er behov for at fælde (større/ældre) træer forud for byggeriet, så kan det være nødvendigt at ejer tager hensyn til evt. fugle og/eller flagermus, der kan tænkes at benytte træerne til rede-, yngle- eller rastested.

6.2 Byggeri ved driving range

Udslagsstederne i den sydlige ende af driving range kan overdækkes.

Overdækningen skal etableres som en samlet bygning, og må have en bredde på op til 5 m og en højde på op til 4,5 m.

Den samlede længde af overdækningen må være op til 30 m. Overdækning og udslagssteder må ikke etableres nærmere østligt skel end 45 m.

Der skal etableres støjafskærmning ved hvert udslagssted under overdækningen, som afskærmer boligerne mod øst fra støj fra udslag. Disse skal etableres som afskærmninger mellem udslagsstederne.

Der kan sættes belysning op indvendigt i overdækningen ved udslagsstederne. Denne må ikke pege ud på driving range, men give mulighed for oplysning indvendigt i overdækningen.

I forbindelse med overdækningen kan der etableres en bygning til boldautomat mv. ligeledes med en højde på op til 3 m. Bygningen må have en størrelse på max 20 m².

6.3 Udvidelse af maskinhus

Det eksisterende maskinhus øst for bebyggelsen kan udvides enten i form af en direkte tilbygning eller i et byggeri for sig. Udvidelsen kan etableres indenfor byggefeltet markeret på kortbilag 2.

Udvidelsen må have et areal på op til 100 m² og skal fremstå i helhed med det eksisterende maskinhus i udformning. Udvidelsen af maskinhuset må have en højde på op til 4 m.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Udvidelse af maskinhuset skal fremstå ensartet med det eksisterende maskinhus med 3 lukkede sider. Ydervæggene skal fremstå med træbeklædning i mørke nuancer eller sortmalet, og tag skal udformes i metalplader.

7.2 Facader

Overdækningen af udslagssteder ved driving range skal fremstå med træfacader, som enten males sorte eller fremstår i træets naturlige farve. Støjafskærmningerne mellem udslagsstederne skal etableres i støjafdæmpende materiale og fremstå som naturligt træ eller i mørke nuancer.

Byggeri indenfor byggefeltet ved den eksisterende bebyggelse skal fremstå som blank mur enten i teglsten i lerets naturlige farve eller pudset hvide. Al ny bebyggelse indenfor byggefeltet skal udføres med samme facadeudtryk. Sekundær bebyggelse indenfor byggefeltet kan udformes med træbeklædning eller lign.

7.3 Tage

Tage på bebyggelsen på driving range udføres med en hældning mellem 10 og 25° og fremstår med sort tagpap, græs eller mos-sedum. Al bebyggelse i forbindelse med driving range skal udføres med samme tagform, taghældning og materiale.

Tage på byggeri indenfor byggefeltet ved den eksisterende bebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage. Taghældningen skal være på mellem 30 og 45 grader i forhold til vandret. Tagflader skal udføres i tagpap eller pandeplader. Al ny bebyggelse indenfor byggefeltet skal udføres med samme tagform, taghældning og materiale.

8. Ubebyggede arealer

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

8.1 Golfbaneareal

Den sydlige del af golfbanearealet udlægges til driving range. Arealet nord for driving range vist på kortbilag 4 kan fortsat anvendes til øvebane.

9. Tekniske anlæg

Bestemmelserne om tekniske anlæg supplerer bestemmelserne i lokalplan 0.4.1.

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand skal nedsives på egen grund gennem en grøn overflade.

Ved ønske om etablering af nye dræn, ændring af eksisterende dræn eller ved anden bortskaffelse af overfladevand skal der ansøges hos Rebild Kommune, som skal vurdere om det kræver en tilladelse.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

Ingen bestemmelser.

11.1 Støjafskærmning

De overdækkede udslagssteder må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning mellem udslagsstederne jf. punkt 6.2.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 0.4.3. for udvidelse af golfbane ved Gerdingvej øst for Skørping af 1991.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Dato/løbenummer: 02.12.1991-9579-77

Titel: Lokalplan nr. 0.4.3

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 17m, 17l, Fræer By, Fræer

Dato/løbenummer: 02.05.1989-903683-77

Titel: Lokalplan 0.4.1.

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 17f, 17l, Fræer By, Fræer

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Kort og bilag

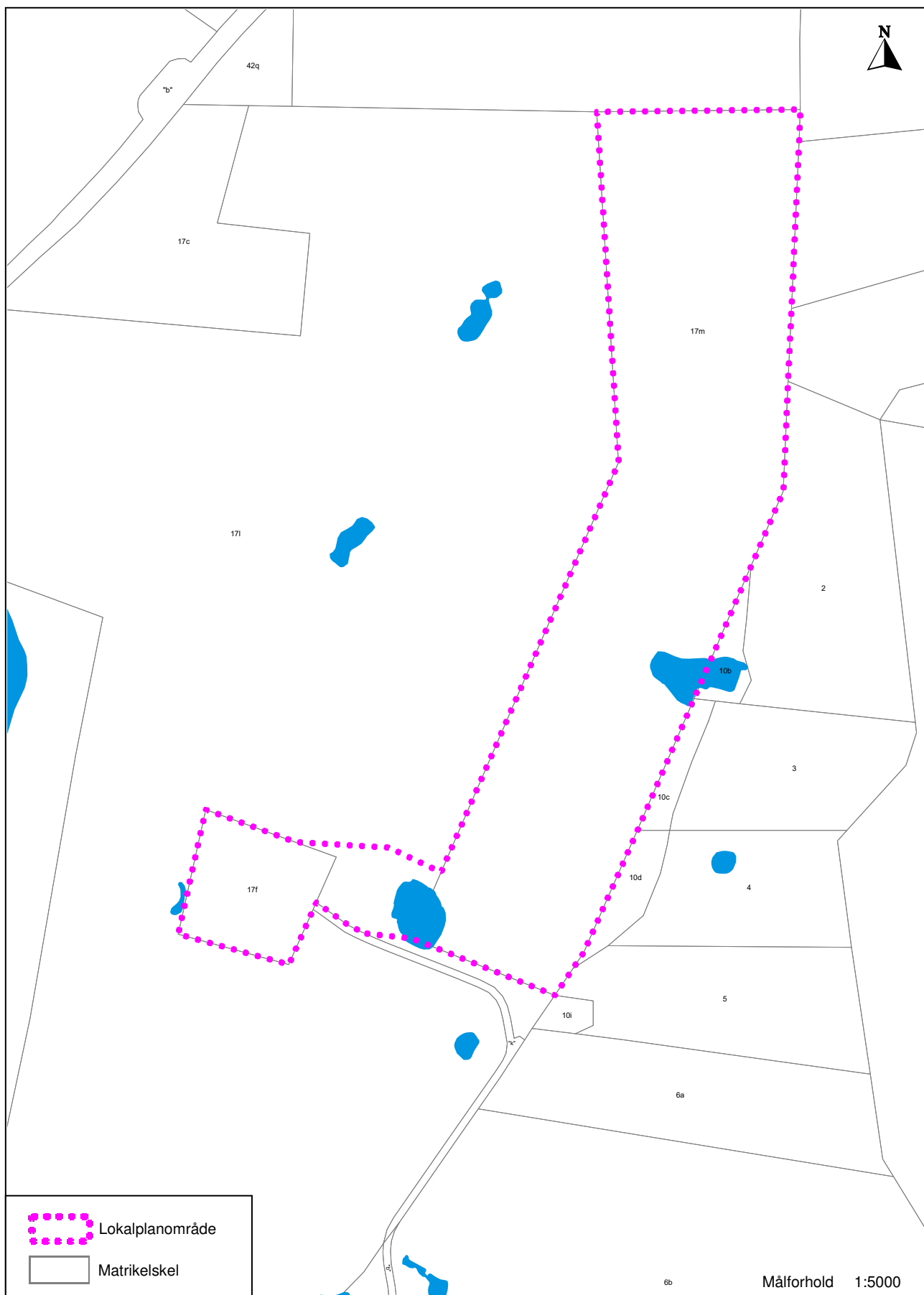
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

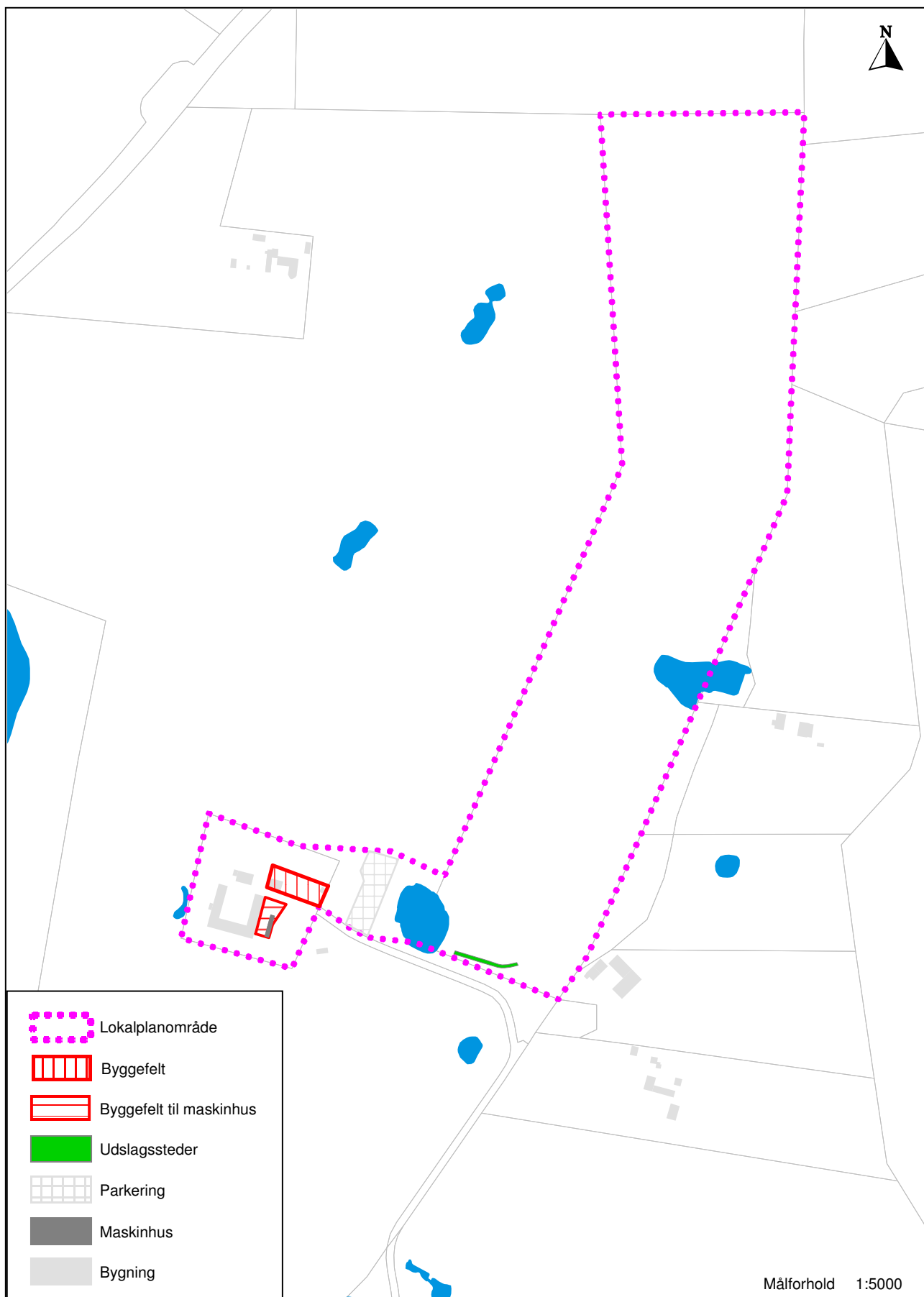
Lokalplan 0.4.1. T1 - Golfbane ved Gerdingvej, Skørping

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Fræer By, Fræer



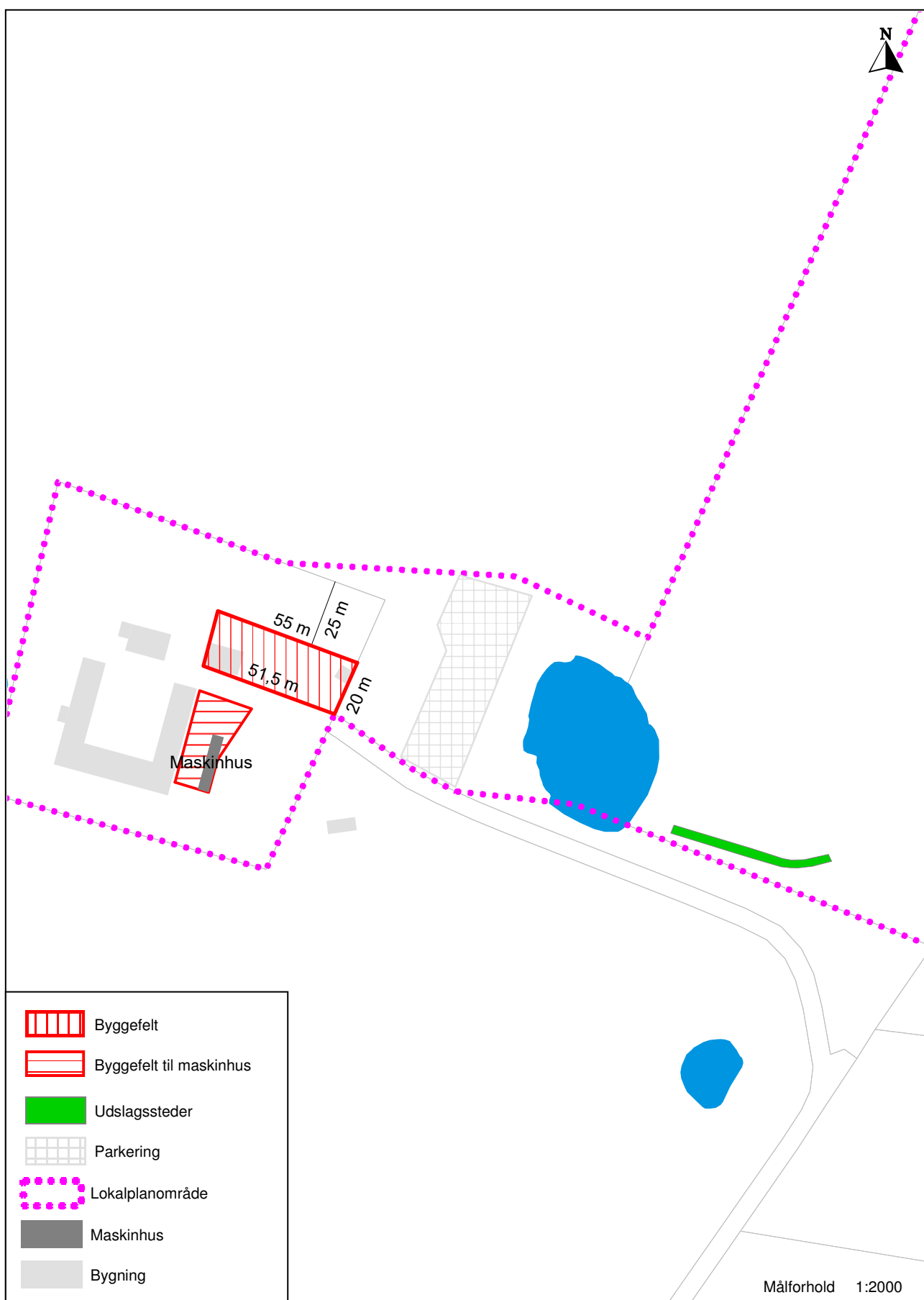
Lokalplan 0.4.1. T1 - Golfbane ved Gerdingvej, Skørping

Kortbilag 2a - Anvendelseskort - Fræer By, Fræer



Lokalplan 0.4.1. T1 - Golfbane ved Gerdingvej, Skørping

Kortbilag 2b - Anvendelseskort - Fræer By, Fræer



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til lokalplan nr. 0.4.1 T1 – Golfbane ved Gerdingvej, Skørping



Baggrund og formål

Lokalplanen er et tillæg til lokalplan 0.4.1. Golfbane ved Gerdingvej. Den udarbejdes for at give Rold Skov Golfklub mulighed for at etablere yderligere bebyggelse i forbindelse med driving range og eksisterende bebyggelse. Her gives mulighed for at etablere overdækning over udslagsstederne ved driving range, at udvide det eksisterende maskinhus samt etablering af en bygning til indendørs faciliteter i tilknytning til det eksisterende klubhus.

Planens formål er bl.a., at

- At der gives mulighed for ny bebyggelse, og
- At ny bebyggelse tilpasses omgivelserne

Område

Lokalplanområdet svarer til afgrænsningen på eksisterende lokalplan 0.4.3., samt et mindre areal vest for dennes afgrænsning. Nuværende lokalplan 0.4.3. udlægger området til en 6-hulsbane. Det udvidede areal mod vest er en del af eksisterende lokalplan 0.4.1., og er den del af golfbanearealet, hvor bebyggelsen i forbindelse med golfanlægget findes. Her er klubhus samt en bolig.

Hele området ligger i landzone, og skal forblive i landzone. Lokalplanområdet grænser mod syd og vest op til Rold Skov Golfklubs banearealer. Mod øst ligger 3 boliger og der er landbrugsområde både mod nord og øst.

Om planforslaget

Forslaget giver mulighed for, at Rold Skov Golfklub kan etablere en overdækning over udslagsstederne i forbindelse med deres driving range i den sydøstlige del af området (se kortet nedenfor – ikke en fast placering af overdækningen). Overdækningen kan etableres med maksimal højde på 4,5 m og en længde på 30 m. Yderligere udlægges et byggefelt, som giver mulighed for et nyt byggeri til indendørs faciliteter på op til 500 m² (byggefeltet markeret på kortet nedenfor). Yderligere gives der mulighed for at supplere den eksisterende parkering. Den nordlige del af arealet (orange skravering på kortet s. 1) vil fortsat kunne benyttes til øvebane som før.



Forhold til anden planlægning

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan 0.4.1. som dækker over størstedelen af Rold Skov Golfklubs baneareal samt det eksisterende byggeri. Med nærværende lokalplan ophæves nuværende lokalplan 0.4.3. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

Byggeriets omfang og udformning skal være i fokus i planlægningen for at sikre, at det passer ind i landskabet og omgivelserne.

Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet

indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Der er tale om mindre byggeri i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i området.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Det vurderes at planen ikke vil medføre gener med betydning for naboer.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Der er 200 m til nærmeste Natura 2000-område, og det vurderes ikke, at planen vil have virkning på dette.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	Der gives kun mulighed for byggeri i mindre skala.
4	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		Der gives mulighed for bebyggelse i forbindelse med Rold Skov Golfklubs eksisterende byggeri.

	Indvirkning			Begrundelse / Bemærkninger
	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.				Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

Befolkning og menneskers sundhed				
Støjbelastning i og fra lokalplan-områdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>		X		I forbindelse med driving range vil der kunne opleves støj fra golfslag. Det nuværende plangrundlag udlægger størstedelen af arealet til en 6-hulsbane, hvor støj fra slag fordeles over banarealet. Ved omlægning til driving range vil støj fra udslag koncentreres i den sydlige ende ved udslagsstederne. For at afskærme de nærmeste boliger fra denne støj, etableres der en støjafskærmning ved udslagsstederne, som udformes således at de afbøjer støjen væk fra boligerne. I den nordlige del af lokalplanområdet vil der fortsat være mulighed for at anvende arealet til øvebane, som det anvendes til i dag.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	X			Tilgængelighed til området vil ske fra eksisterende infrastruktur.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>	X			Planen forventes ikke at give anledning til øget trafik.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>		X		Planen understøtter brugen af golfanlægget og brugen af de grønne områder. Den vil dermed ikke begrænse tilgængeligheden til de rekreative interesser, men derimod gøre det mere anvendeligt i forskellige vejforhold.
Begrænsninger og gener over for befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafik anlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>		X		Overdækningen over udslagssteder vil kaste skygge af sig omkring. Da der er tale om en mindre overdækning og et mindre byggeri i tilknytning til det eksisterende byggeri på golfklubbens egen grund, vil dette være begrænset, og det forventes ikke at skabe gener for naboer. Der gives mulighed for belysning i forbindelse med overdækningen af udslagssteder på driving range. Belysningen holdes indenfor overdækningen og vil ikke give anledning til gene for nabo-

				er.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	X			Ikke relevant.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>	X			Ikke relevant.

Natur				
Natura-2000 områder	X			Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra nærmeste Natura 2000-område, som er Rebild Bakker/Rold Skov. Lokalplantillægget forventes ikke at have nogen virkning på Natura 2000-området.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>	X			Der er to §3 registreringer indenfor området: et moseareal og en sø. Ingen af dem forventes at blive påvirket af byggeriet. Der ligger flere §3 registreringer omkring, som heller ikke vil påvirkes af etableringen af et overdække. Der er ingen bilag IV-arter, økologiske forbindelser eller fredskov indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med byggeri til indendørs faciliteter kan der være behov for at fælde større/ældre træer forud for byggeriet, hvor det kan være nødvendigt at tage hensyn til evt. fugle og/eller flagermus, der kan tænkes at benytte træerne til rede-, yngle- eller rastested.
Fredede naturområder	X			Der er ingen fredede naturområder.

Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>	X			Den sydligste del af lokalplanområdet ligger i udkanten af et større sammenhængende skovområde. Ny bebyggelse vil etableres i tilknytning til den eksisterende, for at påvirke landskabet mindst muligt og udformes så det fremstår i helhed med det eksisterende.

				Udformningen på læskuret skal tage højde for landskabsforholdene i materialevalg. Dette er dog i udkanten af området, og byggeriet forventes ikke at være stort. Derfor forventes det ikke at have en særlig betydning for landskabet.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>		X		Det meste af området er omfattet af en skovbyggelinje. I forbindelse med lokalplanens godkendelse skal denne søges ophævet for lokalplanområdet.
Fredede landskaber	X			Ingen fredede landskaber i området.

Jordbund				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>	X			Der er ingen kortlagt jordforurening.
Områdeklassificering	X			Området er ikke omfattet af områdeklassificering.

Vand				
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i> <i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>	X			Der er på nuværende tidspunkt tilladelse til udledning af overfladevand og tagvand samt udledning af rensat spildevand fra vaskeplads. Herudover er der tilladelse til nedsivning af husspildevand. Ved ny bebyggelse kan overfladevand nedsives på egen grund, hvis vandet filtreres gennem nedsivning på grøn overflade.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	X			
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	X			Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. På nuværende tidspunkt må husspildevand nedsives på egen grund. Sker der ændringer i udledning af spildevand som følge af lokalplanen, der vil give anledning til et øget behov, skal der søges ny tilladelse hertil.
Drikkevandsinteresser	X			Området ligger i område med drikkevandsinteresser.

<i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i> <i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>				resse og er omfattet af et følsomt indvindingsområde. Lokalplanen giver dog ikke anledning til ændring af områdets anvendelse, da det også var udlagt til golfbane før.
---	--	--	--	---

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	X			Der er ingen fortidsminder i området.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	X			Planen berører ingen kirker.
Kulturmiljøer	X			Planen berører ingen kulturmiljøer.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	X			Planen berører ingen arkitektoniske værdier.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	X			Golfbane er en ekstensiv arealudnyttelse. Der inddrages ikke nye arealer til lokalplanen, de er alle udlagt til golfbanen i dag. Der gives mulighed for yderligere byggeri, men den primære bebyggelse holdes samlet i tilknytning til det eksisterende byggeri. Det er kun overdækningen over udslagssteder, der ikke etableres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Denne reguleres i højde og materialevalg, for at sikre at den tilpasses omgivelserne og minimere påvirkning af omgivelserne.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			

Affald <i>Genanvendelse</i> <i>Affaldsmængde</i>	X			Planen giver ikke anledning til øget affaldsmængde.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	X			Der forventes ingen ændringer i forbrug af varme.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			
Påvirkning af erhvervsliv	X			