



Offentlig høring

Fra den 04.05.2018
til den 18.05.2018

Lokalplanforslag nr. 289T1

Rekreativt område – Volstrup Golfcenter

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	9
Kommuneplan 2017	10
Lokalplaner og byplanvedtægter	12
Zoneforhold	14
Miljøvurdering og VVM	15
Kulturforhold	16
Arkæologi	17
Naturforhold	18
Natura 2000 og bilag IV arter	19
Beskyttet natur	20
Tekniske forhold	21
Veje, stier og parkering	22
Elforsyning	23
Vandforsyning	24
Spildevandsforhold	25
Miljøforhold	26
Grundvandsforhold	27
Forurening	28
Jordforurening	29
Servitutter	30
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	31
Bestemmelser	32
1. Lokalplanens formål	33
2. Område- og zonestatus	34
3. Områdets anvendelse	35

4. Udstykning	36
5. Parkering	37
6. Bebyggelsens omfang og placering	38
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	39
8. Ubebyggede arealer	40
9. Tekniske anlæg	41
10. Grundejerforening	42
11. Forudsætning for ibrugtagning	43
12. Ophævelse af lokalplan	44
13. Servitutter	45
14. Lokalplanens retsvirkninger	46
Kort og bilag	47
Kortbilag 1 - Matrikelkort	48
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	49
Miljøscreening	50

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 af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- 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.

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.

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 15 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 mulighed for yderligere bebyggelse i forbindelse med Volstrup Golfcenter. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en overdækning af udslagsstederne ved driving range samt for etablering af et "starterhus" med information om banetider m.v.

Lokalplanen er udformet som et tillæg til den eksisterende lokalplan 289, og derfor indeholder denne lokalplan kun bestemmelser om nyt byggeri. Øvrige bestemmelser reguleres fortsat af lokalplan 289.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen fremstår samlet mht. placering og udseende.

Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2016.

Lokalplanområdet

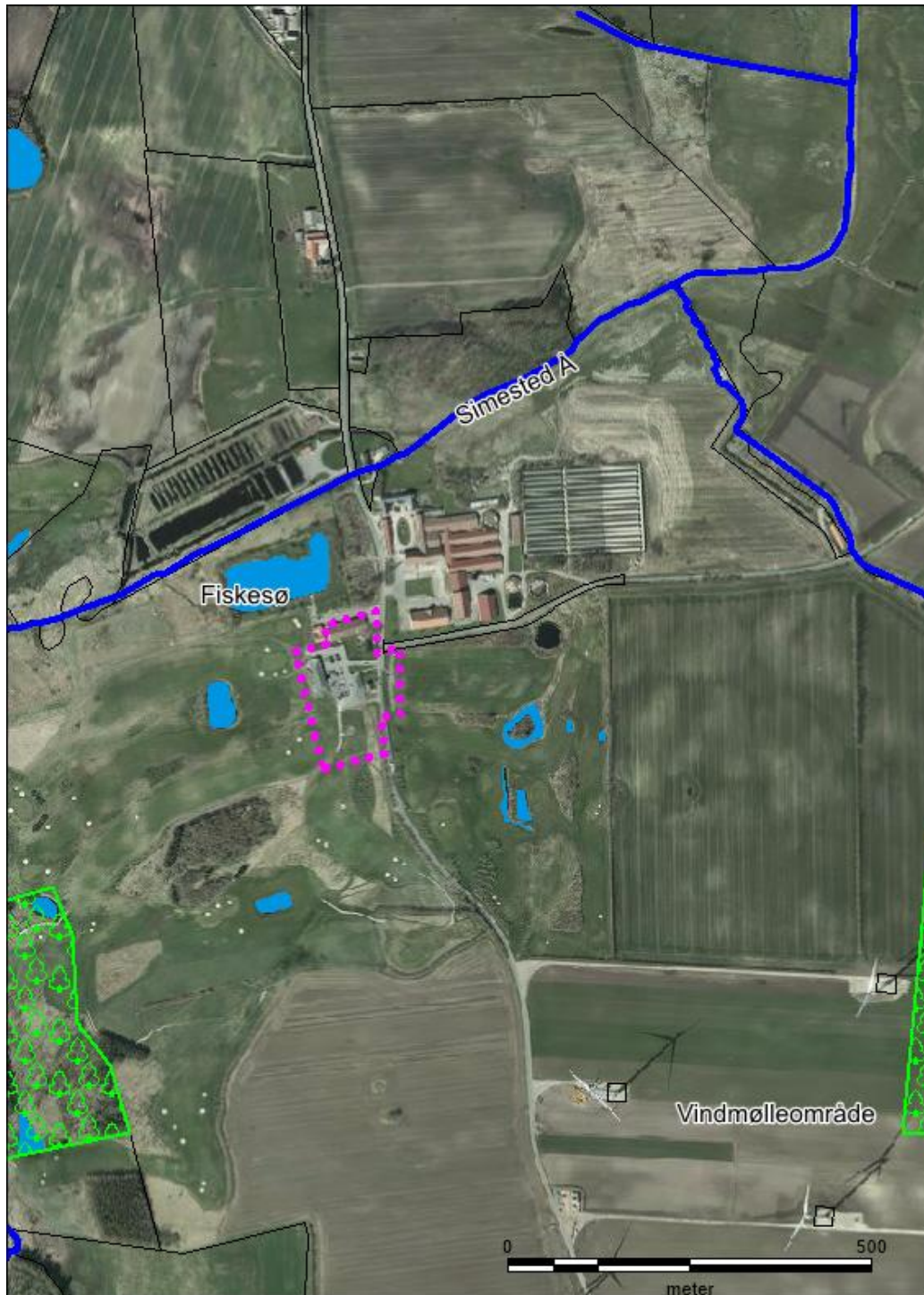
Lokalplanområdet udgør en del af Rosbjergvej 4, Hobro (Volstrup Golfcenter). Lokalplanområdet svarer til afgrænsningen af lokalplan 289 samt et mindre areal øst for

afgrænsningen af lokalplan 289. Det udvidede areal ligger øst for Rosbjergvej og udgør ca. 1.500 m². Hele planområdet ligger i landzone, og skal fortsat ligge i landzone.

Lokalplanområdet omfatter vest for Rosbjergvej det bebyggede areal af Volstrup Golfcenter med klubhus, indendørs øvebane og opbevaring i forbindelse med golfbanens drift. I den del af planområdet ligger der også to helårsboliger. Øst for Rosbjergvej omfatter lokalplanområdet en mindre del af driving range, hvor der er etableret udslagssteder.

Lokalplanens omgivelser

Oversigtskort



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2016.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod syd og vest op til golfbanen, mod øst til driving range

og mod nord en stor landbrugsejendom og en fiskesø.

Områdets omgivelser er dels karakteriseret af golfbanen med søer og landbrugsland. Ca. 700 m sydøst for lokalplanområdet er der opstillet 5 vindmøller med en højde på 140 m, som er meget markante set fra lokalplanområdet. Derudover er omgivelserne karakteriseret ved spredt skov- og træbeplantninger, § 3- beskyttede naturområder, der særligt ligger i tilknytning til Simested Å, der løber nord for lokalplanområdet.

Området indgår endvidere i en landskabsudpegning, der knytter sig til dalen omkring Simested Å.

Planområdet gennemskæres af Rosbjergvej, der mod syd leder til Løgstørvej, tæt på motorvejtilkørslen ved Hobro Nord.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at området kan anvendes til rekreative formål i form af golfbane, således der er mulighed for at opføre byggeri, der understøtter driften af banen.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsen, som sikrer, at ny bebyggelse sammen med den eksisterende opleves som en helhed mht. placering, udformning og materialer. Dermed er det hensigten, at bebyggelsen skal tilpasse sig placeringen i det åbne land, således der ikke bliver spredt bebyggelse i området, og at bebyggelsen opføres i neutrale farver og med en lav højde.

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 2017

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

Kommuneplanens retningslinjer

Landskab

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 5.1.1, 5.1.2 og 5.1.3 om hhv. bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber og dallandskaber. Den overordnede landskabstype i området er et dallandskab.

Ådalen omkring Simested Å strækker sig gennem landskabet som en velafgrænset struktur, der markerer kommunegrænsen mod øst og sydøst. Dalen varierer lidt i karakter og bredde, men de bærende karaktertræk er en flad dalbund, der afgrænses af bølgede, ofte markante dalsider. Dalbunden er generelt præget af eng og mose, mens dalsiderne er præget af overdrev og enkelte krat i det stejleste terræn, mens de mere jævnt skrånende dalsider generelt er opdyrket.

Bebyggelsen tegnes af enkelte gårde og landsbyer øverst på dalsiderne samt Volstrup, der ligger i dalbunden ved Volstrup Mølle. Dalen krydses af flere større tekniske anlæg i form af højspændingstracéer og vejanlæg og er desuden præget af vindmøller i de omgivende landskaber, der ofte indgår i udsigterne på tværs af dalen.

Retningslinjerne fastlægger, at landskabet skal have en lysåben karakter og at ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende. Landskabet er generelt sårbart overfor nyt byggeri, de rikke optræder harmonisk i landskabet. Det nye byggeri vil opleves i sammenhæng med det eksisterende, og farvevalg og størrelse medvirker endvidere til, at byggeriet ikke opleves markant i landskabet. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovrejsning

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 5.4.1 om skovrejsning. Området er udlagt som et areal, hvor skovrejsning er uønsket. Da lokalplanen ikke omhandler skovrejsning, er planen i overensstemmelse med retningslinjen.

Potentielle naturområder

Lokalplanen er omfattet af retningslinje 7.1.2 potentielle naturområder. Retningslinjen fastlægger, at naturinteresser skal varetages i balance med øvrige interesser i det åbne land. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i et område, der i forvejen er bearbejdet til golfbane og med byggeri. Ny bebyggelse påvirker ikke de omkringliggende beskyttede naturområder, hvormed det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 15.R900 - Rekreativt område. Rammen fastlægger områdets anvendelse til golfbane med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.



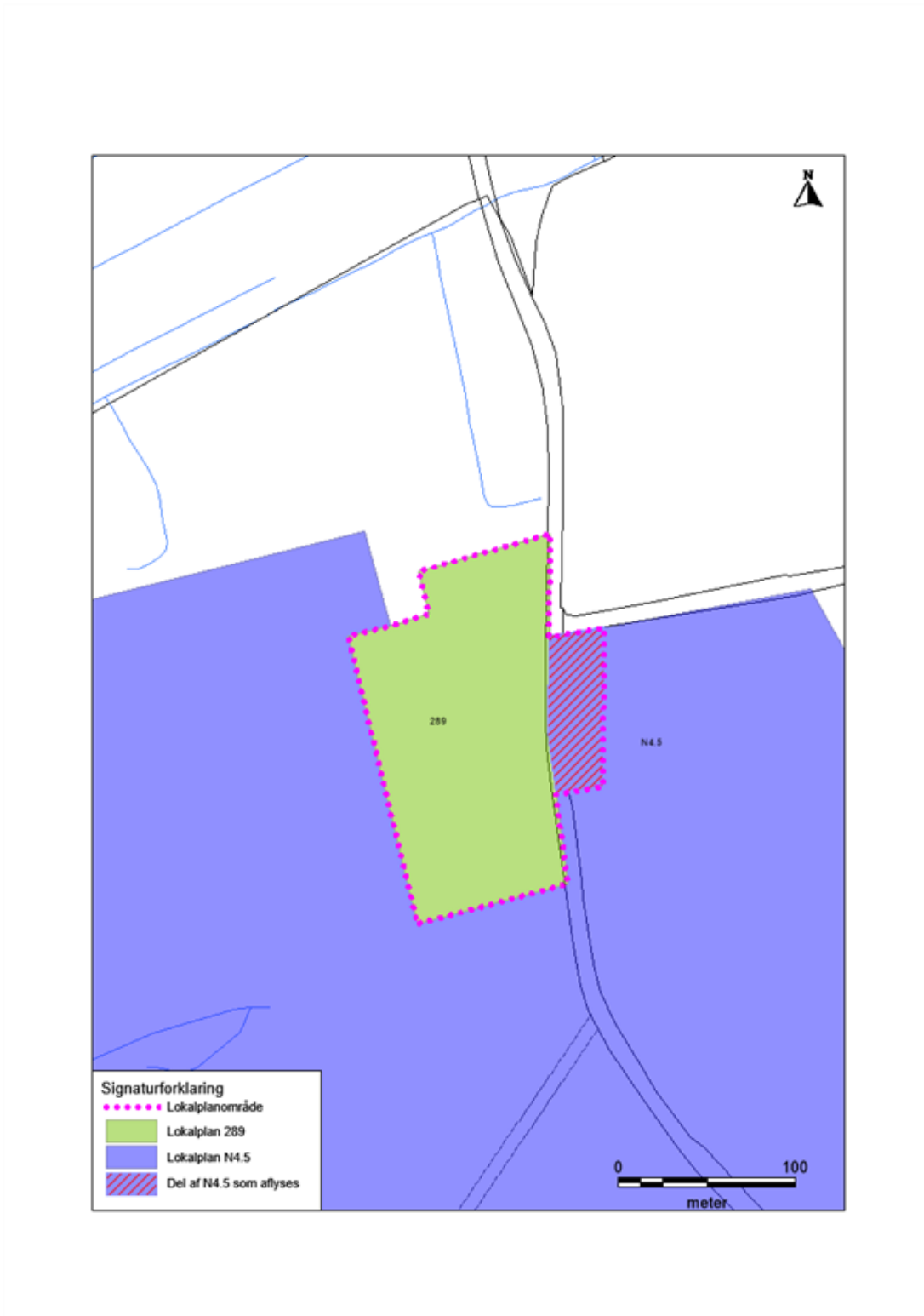
Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanramme 15.R900 til rekreative områder.

Gældende lokalplaner

Lokalplan 289T1 er et tillæg til lokalplan 289. Derfor aflyses lokalplan 289 ikke med vedtagelsen af denne lokalplan, selvom de to planer er sammenfaldene.

Lokalplanområdet omfatter en del af lokalplan N4.5, som omhandler selve golfbanen, og indeholder begrænsede byggemuligheder. Den hidtidige lokalplan aflyses delvist, hvor de to planer er sammenfaldende, i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 289T1.

Ændringer i planforholdene fremgår af kortet herunder.



Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og vil fortsat ligge i landzone efter lokalplanens 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 mere end 10 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 området ved Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden 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 ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

I forbindelse med golfbanen er der flere søer, som er beskyttede, og i forbindelse med Simested Å, som er beskyttet, er der også beskyttede eng- og mosearealer.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes via Rosbjergvej, som gennemskærer området.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Eniig.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet ligger i det åbne land udenfor spildevandsplanens område. Lokalplanområdet er derfor ikke tilknyttet offentlig kloak, og der er etableret eget nedsivningsanlæg.

Ændring i spildevandsforholdene kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

Regnvand skal håndteres på egen grund. Hvis det ønskes at nedsive, skal der ansøges om nedsviningstilladelse ved Rebild Kommune.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

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

Lokalplanområdet er ikke 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 ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørsler til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

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 udvide afgrænsningen af lokalplan 289
- 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 289.

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til rekreative formål i form af golfbane med det nødvendige byggeri.

4. Udstykning

Bestemmelser om udstykning reguleres af lokalplan 289.

5. Parkering

Bestemmelser om parkering reguleres af lokalplan 289.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering supplerer bestemmelserne i lokalplan 289.

6.1 Byggelinjer

Der fastlægges en byggelinje med en afstand på 10 m til vejkanten af Rosbjergvej. Indenfor den må der ikke etableres nye bygninger.

6.2 Byggeri ved driving range

Øst for Rosbjergvej kan de eksisterende udslagssteder til driving range overdækkes.

Overdækningen kan opføres som én samlet bygning eller brydes op i op til 5 separate bygninger, der følger udslagsstedernes opdeling.

Overdækningen må have en bredde på max 5 m.

I forbindelse med udslagsstederne kan der etableres en bygning til opbevaring af bolde, kurve og lign. udstyr til brug ved driving range. Den bygning må have en størrelse på max 20 m².

Bygningerne øst for Rosbjergvej må have en højde på max 4 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6.3 Byggeri ved golfcenteret

Vest for Rosbjergvej kan der etableres en bygning i tilknytning til bebyggelsen omkring den asfalterede parkeringsplads.

Bygningens facade må være max 5 m fra asfaltkanten.

Bygningen må have en størrelse på max 50 m².

Bygningshøjden må være max 6,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden omhandler kun bebyggelsen øst for Rosbjergvej. Den øvrige bebyggelse reguleres af bestemmelserne i lokalplan 289.

7.1 Facader

Bebyggelsen øst for Rosbjergvej skal fremstå med træfacader, som enten males sorte eller fremstår i træets egen farve.

7.2 Tage

Tage på bebyggelsen øst for Rosbjergvej skal udføres med en hældning mellem 10 og 25° og fremstå med sort tagpap, græs eller mos sedum.

Al bebyggelse øst for vejen skal udføres med samme tagform, taghældning og materiale.

8. Ubebyggede arealer

Bestemmelser om ubebyggede arealer reguleres af lokalplan 289.

9. Tekniske anlæg

Bestemmelser om tekniske anlæg supplerer bestemmelserne i lokalplan 289.

9.1 Regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund.

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

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. N4.5, hvor de to planer er sammenfaldende.

13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

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.

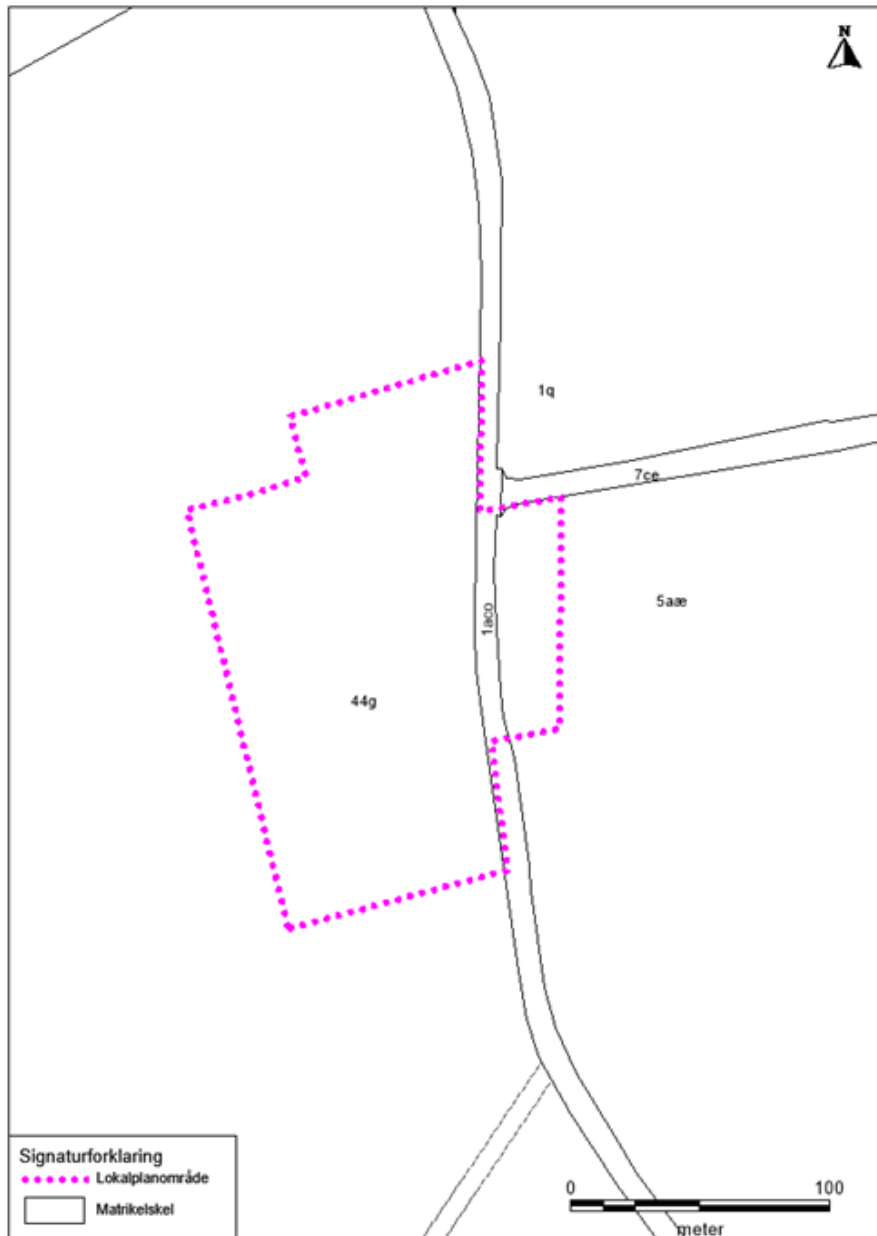
Kort og bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Lokalplanens matrikelkort. Du kan se et [målfast kort her](#).

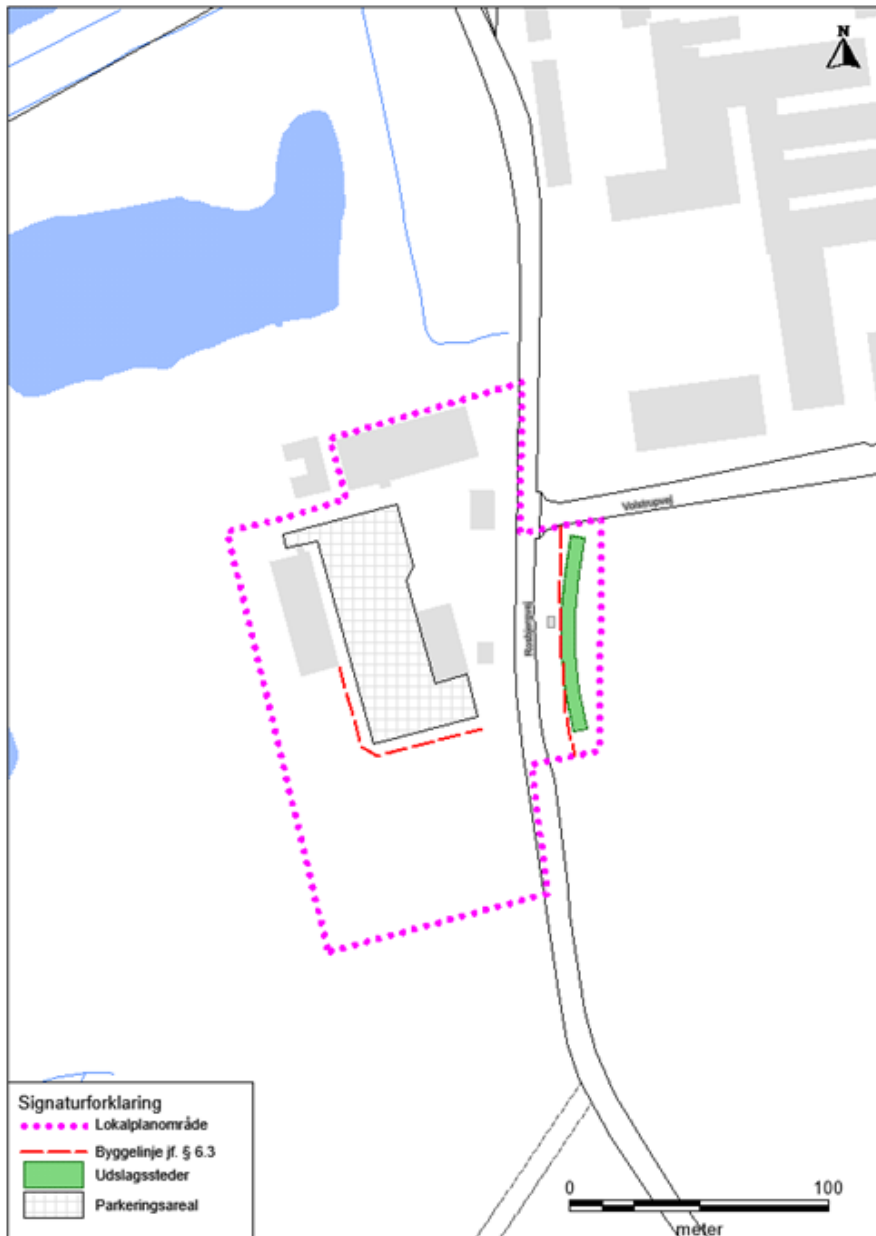
Lokalplan nr. 289T1 - Golfbyggeri ved Volstrup
Kortbilag 1 - Matrikelkort - Volstrup, Rørbæk



Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplanens arealanvendelseskort. Du kan se et [målfast kort her](#).

Lokalplan nr. 289T1 - Golfbyggeri ved Volstrup
Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Screening om miljøvurdering

På baggrund af en screening er der truffet afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes.

Du kan se [screeningsnotatet her](#).