



Lokalplan  
348 - Volstrup Golfcenter

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens omgivelser .....	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold .....	7
Anden planlægning .....	8
Kulturforhold .....	11
Naturforhold .....	12
Tekniske forhold .....	14
Miljøforhold .....	15
Servitutter .....	16
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning .....	17
Ekspropriation .....	18
Bestemmelser .....	19
1. Lokalplanens formål .....	20
2. Område- og zonestatus .....	21
3. Områdets anvendelse .....	22
4. Udstykning .....	23
5. Veje, stier og parkering .....	24
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
8. Ubebyggede arealer .....	27
9. Tekniske anlæg .....	28
11. Forudsætning for ibrugtagning .....	29
12. Ophævelse af lokalplan .....	30
13. Servitutter .....	31
14. Lokalplanens retsvirkninger .....	32
Kort og bilag .....	33
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	34
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	35
Miljøscreening .....	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 erstatter den eksisterende lokalplan nr. 289 for Volstrup Golfcenter samt tillæg nr. 289T1 hertil. Afgrænsningen af området følger afgrænsningen af tillægget lokalplan nr. 289T1 bortset fra en mindre udvidelse af den nordlige afgrænsning.

Lokalplan nr. 289 gav mulighed for at opføre bebyggelse til golfbanens og golfklubbens drift. Denne lokalplan nr. 348 indeholder tilsvarende bestemmelser som lokalplan nr. 289 og tillæg nr. 289 T1 med enkelte tilretninger. Samtidig ændrer den anvendelsen af området fra at omfatte golffaciliteter til en bredere mulighed for anvendelse til ferie- og fritidsformål i området. Hertil gives der mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse for at understøtte centerets drift af aktiviteterne.

Lokalplanen er påbegyndt efter ønske om mulighed for at udvide Volstrup Golfcenter med flere faciliteter.

# Lokalplanområdet



*Lokalplanens område. Luftfoto 2020.*

Lokalplanområdet er på ca. 2,4 ha beliggende ved Volstrup Golfcenters klubhus som en del af Rosbjergvej 4, Hobro. Lokalplanområdet svarer til afgrænsningen af lokalplan 289 samt en mindre udvidelse af den nordlige grænse på ca. 0,25 ha. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Rosbjergvej med undtagelse af en lille del der krydser vejen, og mod både syd og vest følger lokalplanen den eksisterende grænse for lokalplan 289, som ophæves med denne lokalplan. Mod nord er lokalplanafgrænsningen udvidet til også at omfatte parkeringsarealet, der støder op til den eksisterende bebyggelse. Hele området er beliggende i landzone. Lokalplanområdet indeholder to boliger, et udhus til golfbanens drift, golfcenterets klubhus og bygning til indendørs faciliteter samt den tilhørende parkeringsplads. På den del af området, der ligger på den østlige side af Rosbjergvej, findes golfcenterets udslagssteder til driving range.

Området er en del af et større golfcenter der omkranser planområdet, som reguleres gennem lokalplan nr. 4.5.

Nord for lokalplanområdet løber Simested Å, som afkaster en å-beskyttelseslinje på 150 m fra vandløbet. Linjen skærer ca. 20 m ind over det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, se kortet nedenfor.



*Vandløb i lokalplanområdet. Den blå skravering angiver åbeskyttelseslinjen fra Simested Å. Åbeskyttelseslinjen i Danmarks Arealinformation er indtegnet lidt forskudt i forhold til vandløbets reelle placering. Den ovenfor viste åbeskyttelseslinje er konkret indtegnet, så den er mere retvisende det pågældende sted.*



## Lokalplanens omgivelser



*Lokalplanens område. Luftfoto 2020.*

Lokalplanområdet er mod vest og syd omgivet af golfbanerne, der hører til centeret og mod øst ligger golfcenterets driving range. Gennem lokalplanområdet går Rosbjergvej, som er områdets vejadgang. I nordlig retning fører Rosbjergvej til Rørbæk og mod syd fører den til Løgstørvej, som leder videre til motorvejen.

Ca. 700 m syd for lokalplanområdet er der opstillet 5 vindmøller med en højde på 140 m, som er markante i lokalplanområdets omgivelser.

Nord for området ligger en fiskesø, som også er en del af centerets faciliteter. Nord for fiskesøen løber Simested Å og på den anden side af denne ligger Volstrup Dambrug og en stor landbrugsejendom. Mod nordøst ligger Volstrup Gård, der bl.a. har en pelsdyrfarm. Hele området er omfattet af en landskabsudpegning i forbindelse med Simested Ådal. Omgivelserne er særligt præget af golfbaner med små søer, landbrugsland og spredt beplantning. Der er flere §3-beskyttede naturområder omkring lokalplanen særligt i forbindelse med Simested Å og golfbaneanlæggets mindre søer.



# Lokalplanområdets fremtidige forhold

## Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at området kan anvendes til rekreative formål i form af ferie- og fritidsformål, således at der er mulighed for at anvende området både til golfbane og til øvrige idræts- og fritidsaktiviteter.

## Bebyggelse

Lokalplanområdet rummer i dag bl.a. klubhus, indendørs faciliteter til golfbane, udhus, to boliger og en parkeringsplads. Hertil er der mulighed for at etablere udslagssteder til driving range øst for Rosbjergvej. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny bebyggelse, der relaterer sig til golfcenteret og til centerets øvrige idræts- og fritidsaktiviteter. Al bebyggelsen holdes samlet omkring den eksisterende bebyggelse for at sikre, at bebyggelsens virkning på naturen og det omkringliggende landskab mindskes mest muligt. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens fremtræden for at sikre, at bebyggelsen fremstår samlet med hensyn til udseende.

# 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 2021

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget ændrer den eksisterende ramme 15.R900 - Rekreativt område. Rammen fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg, golfbaneanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål.

I rammen er det fastsat at bebyggelsen må etableres i op til 1,5 etager og en højde på op til 6,5 m. Kommuneplantillægget udvider dette, så bebyggelsen må etableres i 2 etager og med en højde på op til 8 m.

Udover bebyggelsens højde og etagetal ændres der ikke yderligere i rammen.

## Kommuneplanens retningslinjer

### Ferie og fritid

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje for ferie- og fritidsanlæg i det åbne land, som giver mulighed for at anlægge og udvide ferie- og fritidsanlæg såfremt det ikke strider mod hensyn til natur, landskab, miljø mv. Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af det eksisterende fritidsanlæg og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

### Landskab

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Det ligger i Dalen ved Volstrup, som er en del af et større sammenhængende dallandskab omkring Simested Ådal.

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 åben karakter og at ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til den eksisterende. Landskabet er sårbart overfor nyt byggeri, og derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udformning, som skal sikre, at nyt byggeri fremstår i sammenhæng med den eksisterende og ikke opleves som markant i landskabet. Lokalplanen sikrer sammenhæng i bebyggelsens højde og materialevalg samt at ny bebyggelse opføres i tilknytning til den eksisterende. Ny bebyggelse skal opføres i mørke nuancer, således at den samlede bygningsmasse fremstår samlet og ikke vil have en markant virkning på ådalslandskabet.

### Skovrejsning

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen om skovrejsning. Området er udpeget som et areal, hvor skovrejsning er uønsket. Planen er i overensstemmelse med retningslinjen, da der hverken sker skovrejsning eller skovrydning som følge af planen.



*Den lille markering viser udpeging af Skovrejsning Uønsket.*

### Grønt Danmarkskort

Planområdet er en del af det grønne Danmarkskort, hvor det er omfattet af kommuneplanens retningslinje for særlige naturområder. Retningslinjen siger at der indenfor de særlige naturområder ikke må ske indgreb, der tilsidesætter naturbeskyttelseshensynene såfremt der ikke er særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn, der taler for det.

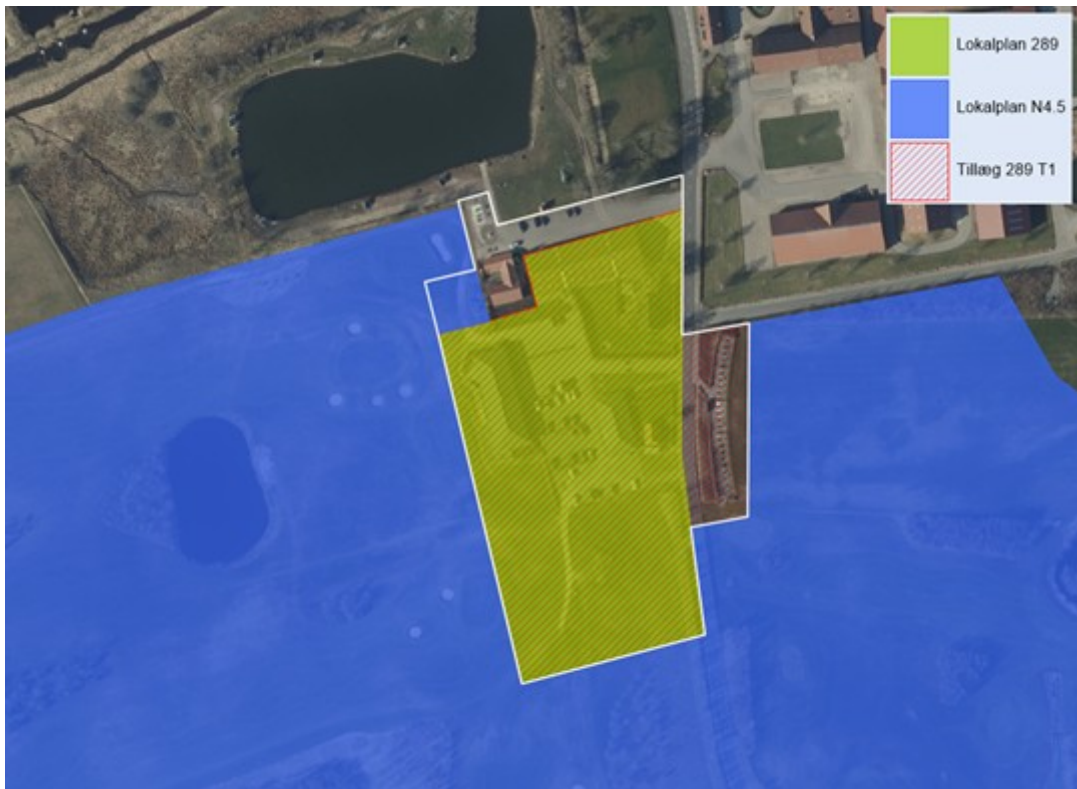
Ny bebyggelse i området holdes i tilknytning til det eksisterende bebyggelse, hvor der vil ske mindst mulig indvirkning på naturforholdene i området. Med denne lokalplan tillades øget byggeri, men da det vil ske på eksisterende golfbaneareal uden særlige naturværdier, vurderes det ikke at være i strid med retningslinjen.

### Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 289 - Golfbyggeri ved Volstrup og tillægget hertil nr. 289T1 - Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 289 Golfbyggeri ved Volstrup.

De eksisterende lokalplaner ophæves i sin helhed, da de er fuldt omfattet af denne lokalplan.

Hertil er lokalplanområdet delvist omgivet af lokalplan nr. 4.5 som dækker hele golfbaneområdet.



## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil fortsat ligge i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

## 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.

# 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 ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000 område; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk, der bl.a. ligger længere nedstrøms Simested Å. Alene 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 yngleforekomster 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 beskyttede naturarealer efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lidt nord for lokalplanområdet løber Simested Å, der er omfattet af § 3, og mellem åen og lokalplanområdet ligger beskyttede sø- og engarealer. Lokalplanen støder mod nord op til beskyttet eg omkring fiskesøen. Ligeledes er der spredt over hele det omkringliggende golfbaneareal flere beskyttede naturarealer. Lokalplanen vurderes ikke at medføre tilstandsændringer af områdets beskyttede naturarealer.



*De skraverede områder markerer de forskellige registreringer af beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3.*

## Åbeskyttelseslinje



Omkring vandløbet Simested Å gælder en å-beskyttelseslinje på 150 m fra vandløbet, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Å-beskyttelseslinjen er indtegnet på kortbilag 2. I beskyttelseszonen mellem vandløbet og linjen må der ikke uden tilladelse placeres bebyggelse, foretages beplantning eller ændringer i terrænet. De udlagte byggefeltet jf. kortbilag 2, hvor ny bebyggelse kan opføres, ligger udenfor åbeskyttelseslinjen.

# Tekniske forhold

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes via Rosbjergvej. I tilknytning til bebyggelsen er etableret parkeringsareal.

## Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

## Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Rørbæk Vandværk. Herudover har ejendommen egen boring udenfor lokalplanområdet til vanding af golfbanen mv.

## Spildevandsforhold

Lokalplanområdet ligger i det åbne land og er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Derfor er området ikke tilknyttet offentlig kloak. Der er etableret eget nedsivningsanlæg i sivedræn samt to samletanke, der er placeret udenfor lokalplanområdet.

Regnvand skal håndteres på egen grund. Ændring i spildevandsforholdene kræver tilladelse fra Rebild Kommune. Ønskes det at nedsive skal der ansøges om nedsivningstilladelse.

# Miljøforhold

## Grundvandsforhold

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

## Forurening

Ca. 700 m syd for lokalplanområdet er opstillet 5 vindmøller. Vindmøllernes støjkonsekvensområde rækker ind over hele planområdet, og indenfor støjkonsekvensområdet kan der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse. Derudover ligger der en pelsdyrfarm ca. 210 m nordvest for lokalplanområdet, som afgiver lugt til en del af lokalplanområdet. Anvendelsen til fritidsformål er ikke forureningsfølsom anvendelse, og derfor vil vindmøllerne og pelsdyrfarmen ikke have betydning for lokalplanen.

Ved beboelse af medarbejderboligerne i området vurderes disse samt disses udendørs opholdsarealer at være støjfølsom anvendelse efter definitionen Områder for blandet bolig og erhversbebyggelse. Dette kan have indflydelse på nærliggende støjende aktiviteter og de tidsrum, aktiviteterne kan finde sted. Lokalplanen giver mulighed for at udvide centeret med ferie- og fritidsaktiviteter. Ved aktiviteter, der kan medføre støj til de nære omgivelser skal det sikres, at vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder overholdes.

Ca. 210 m øst for lokalplanområdet ligger der en pelsdyrfarm. Pelsdyrfarmen afgiver lugt til omgivelserne. Der er ikke beregnet en lugtgenafstand til dyreholdet, men med udgangspunkt i beregninger for dyrehold af tilsvarende størrelse forventes lugtgenafstanden fra farmen at være ca. 350 m, og således omfatte størstedelen af lokalplanområdet med undtagelse af sydvestligt hjørne.

## 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 ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Det bemærkes, at der er tinglyst nedenstående servitut, som kan være relevante for bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet. Rebild Kommune tager ikke ansvar for, at opstillingen er fyldestgørende.

## Oversigtsareal

Tinglyst: 13.01.1992

Titel: Dok om oversigt mv.

Ved krydset mellem Rosbjergvej og Volstrupvej må der indenfor de trekantformede oversigtsarealer på 15 x 60 m hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,8 m over vejen.

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 forsyningselskaber 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 lokalplanområdet udlægges til et ferie- og fritidsområde, og
- at bebyggelsen fremstår i sammenhæng med det omgivende landskab.

## 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 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 2.

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til ferie- og fritidsformål i form af golf og øvrige idræts- og fritidsaktiviteter med tilhørende byggeri til drift og brug. I klubhuset kan etableres en butik med golfrelateret udstyr på op til 200 m<sup>2</sup>.

De to medarbejderboliger i lokalplanområdet på Rosbjergvej 3 og 7 kan anvendes til helårsbeboelse.

### 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

### 4.1 Udstykning

Golfbanen, klubhus og øvrige bygninger relateret til ferie- og fritidsformål kan (samlet) frastykkes landbrugsejendommen.

## 5. Veje, stier og parkering

### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til golfbanen og centerets faciliteter sker fra Rosbjergvej.

### 5.2 Parkering

Til golfbane, klubhus og øvrige faciliteter i tilknytning til centeret skal der etableres 100 p-pladser.



## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Byggelinjer

Langs med Rosbjergvej er der byggelinjer på 7 m fra vejkanten. Indenfor byggelinjen må der ikke etableres bygninger eller etableres anlæg eller parkeringspladser. Se byggelinjerne på kortbilag 2.

### 6.2 Byggefelter

I delområde 1 kan der etableres ny bebyggelse indenfor de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

### 6.3 Bygningshøjde

I delområde 1 må bebyggelsen opføres med maks. 2 etager med en bygningshøjde på op til 8 m.

I delområde 2 må bebyggelsen opføres med en højde på maks. 4,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

### 6.4 Byggeri ved driving range

I delområde 2 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 maks. 7 m.

I forbindelse med udslagsstederne kan der etableres en bygning til opbevaring af bolde, kurve og lign. udstyr til brug ved driving range. Bygningen må have en størrelse på maks. 20 m<sup>2</sup>.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Indenfor byggefelt B1 skal facader på ny bebyggelse udføres som træfacader. Mindre facadefelter kan dog udføres i teglsten, zinkplader, eternit eller lignende. Ydervægge skal fremstå med farver, hvis andel af sort er mindst 70% målt på NCS skalaen. Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

Indenfor byggefelt B2 skal facader på ny bebyggelse udføres enten som træfacader eller som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx metal, glas og sten.

Indenfor byggefelt B3 skal facader på ny bebyggelse udføres enten som træfacader eller i glas. Mindre facadefelter kan dog udføres i andre materialer, fx metal og sten.

Udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

Facader i delområde 2 skal fremstå i træ, som enten males sorte eller fremstår i træets egen farve.

### Ad Facader

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode, eksempelvis S 1040-Y40R, hvor:

De to første cifre, 10, angiver farvens procentdel af sort - i dette tilfælde er farvens andel af sort 10%.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Når de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene grå farver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

### 7.2 Tage

Ny bebyggelse i delområde 1 skal tage udføres som enten flade tage, buet tag eller som symmetrisk saddeltage. Ved symmetriske saddeltage skal taghældningen være på mellem 20 og 30 grader i forhold til vandret.

Indenfor byggefelt B1 skal tagflader på ny bebyggelse udføres i tagpap.

Indenfor byggefelt B2 skal tagflader på ny bebyggelse udføres enten i tagpap eller teglsten.

Indenfor byggefelt B3 skal tagflader på ny bebyggelse udføres enten som tagpap, glas, polycarbonat eller teglsten.

I delområde 2 skal tage udføres med en hældning på mellem 10 og 25 grader i forhold til vandret og fremstå med sort tagpap, græs eller mos sedum. Al bebyggelse øst for Rosbjergvej skal udføres med sammen tagform, taghældning og materiale.

## 8. Ubebyggede arealer

### 8.1 Opholdsarealer

De ubebyggede arealer mod golfbanen skal fremstå dels som golfbane og dels som naturområder.

De ubebyggede arealer mod klubhus mv. skal fremstå som parkeringsplads evt. med mindre bede.

### 8.2 Beplantning

Langs Rosbjergvej syd for bebyggelsen er et slørende beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal opretholdes i en bredde af mindst 5 m og i fornødent omfang efterplantes.

Indenfor området kan der i mindre grupper etableres lægivende og forskønnende beplantninger. Beplantning skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer og buske.

### 8.3 Terrænregulering

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/-1 m i forhold til naturligt terræn.

### 8.4 Inventar

Eventuel belysning af adgangsvej, stier og færdselsarealer indenfor området må kun udføres som maks. 3 m høj parkbelysning.

### 8.5 Oplag

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer herunder også parkeringsarealet.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

### 9.2 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.

# 11. Forudsætning for ibrugtagning

## 11.1 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

## 12. Ophævelse af lokalplan

### 12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 289 for Golfbyggeri ved Volstrup af 2015 og tilhørende tillæg lokalplan nr. 289T1 for Golfbyggeri ved Volstrup af 2018.



## 13. Servitutter

### 13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

## 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

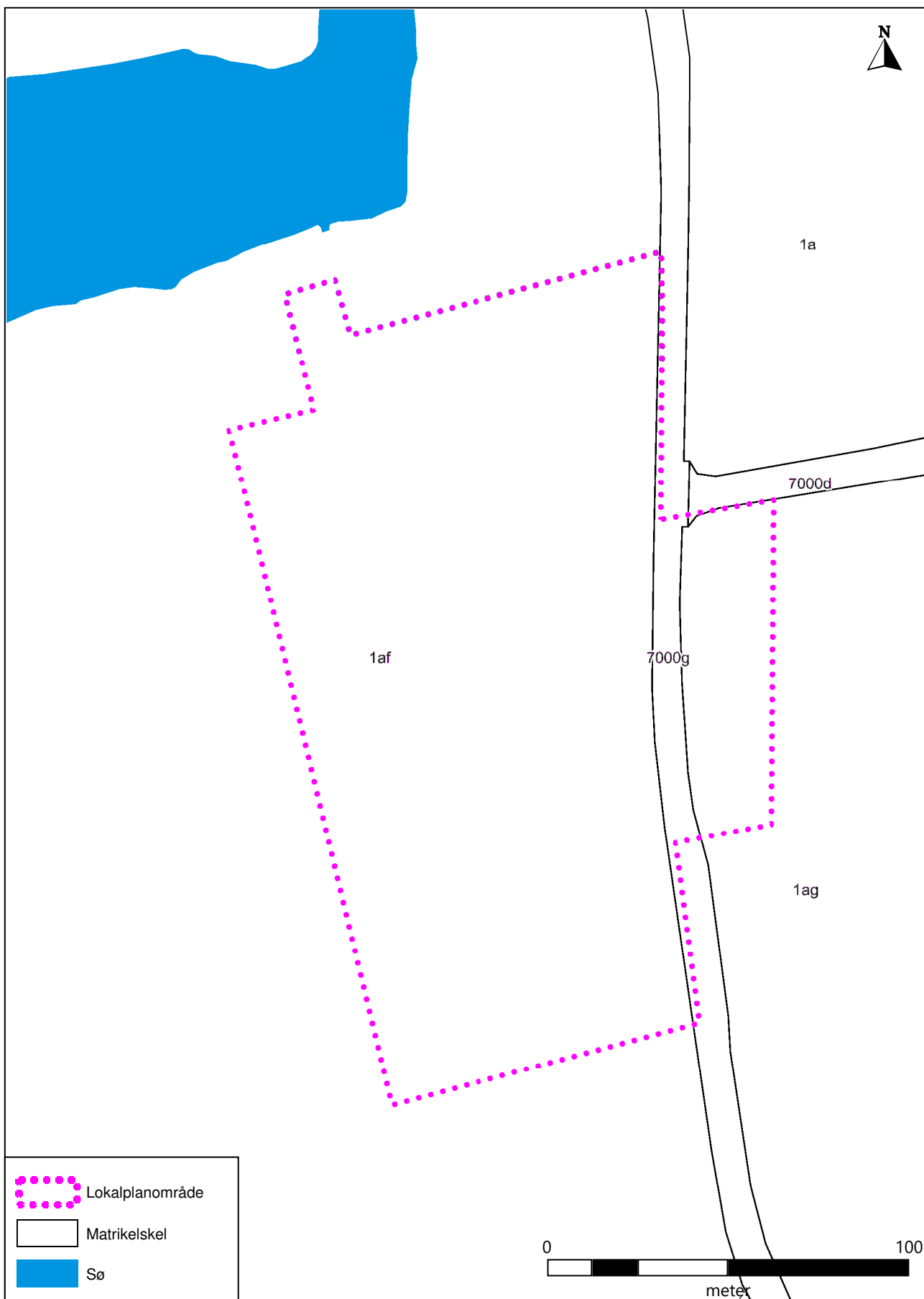
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

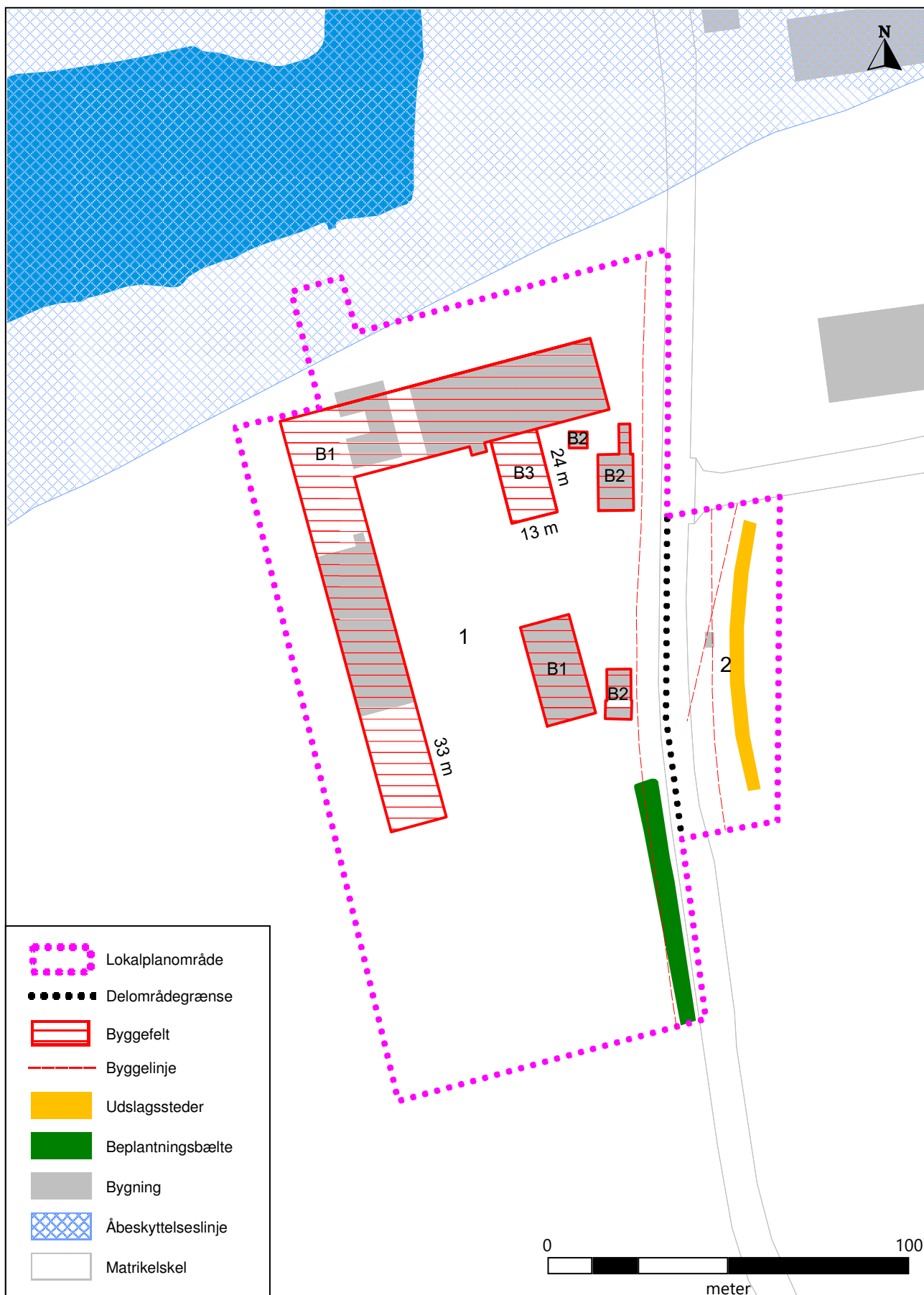
# Lokalplan nr. 348 - Volstrup Golfcenter

Kortbilag 1- Matrikelkort - Volstrup, Rørbæk



# Lokalplan nr. 348 - Volstrup Golfcenter

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



## SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021

Forslag til lokalplan nr. 348 – Volstrup Golfcenter



### Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes for at give Volstrup Golfcenter mulighed for at udvide deres faciliteter med flere ferie- og fritidsaktiviteter og opføre yderligere bebyggelse til at understøtte centerets drift og aktivitetstilbud.

Planens formål er bl.a.,

- at lokalplanområdet udlægges til et ferie- og fritidsområde, og
- at bebyggelsen er i harmoni med det omgivende landskab.

### Område

Lokalplanområdet er på ca. 2,4 ha beliggende ved Volstrup Golfcenters klubhus som en del af Rosbjergvej 4, Hobro. Lokalplanområdet svarer til afgrænsningen af lokalplan nr. 289 samt en mindre udvidelse af den nordlige grænse. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Rosbjergvej med undtagelse af en lille del der krydser vejen, og mod både syd og vest følger lokalplanen den eksisterende grænse for lokalplan nr. 289, som ophæves med denne lokalplan. Mod nord er lokalplanafgrænsningen udvidet til også at omfatte parkeringsarealet, der støder op til den eksisterende bebyggelse. Hele området er beliggende i landzone. Lokalplanområdet indeholder to boliger, et udhus til golfbanens drift, golfcenterets klubhus og bygning til indendørs faciliteter samt den tilhørende parkeringsplads. På den del af området, der ligger på den østlige side af Rosbjergvej, findes golfcenterets udslagssteder til driving range.

Området er en del af et større golfcenter der omkranser planområdet, som er reguleret gennem lokalplan nr. 4.5. Nord for lokalplanområdet løber Simested Å, som afkaster en å-beskyttelseslinje på 150 m fra vandløbet. Linjen skærer ca. 30 m ind over det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

### **Om planforslaget**

Planen indeholder de samme bestemmelser som eksisterende lokalplan nr. 289 og tillægget nr. 289T1 men med en bredere anvendelsesbestemmelse, der giver mulighed for at anvende området til ferie- og fritidsformål. Yderligere giver lokalplanen også mulighed for at etablere ny bebyggelse, der relaterer sig til centerets golfbane og øvrige fritidsaktiviteter. Ny bebyggelse til udvidelse af centerets faciliteter kan opføres omkring parkeringspladsen i tilknytning til den eksisterende bebyggelse for at holde al bebyggelsen samlet.



### **Forhold til anden planlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 15.R900 som udlægger området til rekreativt område til ferie- og fritidsformål. Kommuneplantillægget udvider rammens bestemmelser om bebyggelsens omfang, således at der kan etableres bebyggelse i 2 etager med en højde på op til 8 m.

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne for bevaringsværdigt landskab og særligt naturområde i Kommuneplan 2021.

Størstedelen af området er i dag reguleret af lokalplan nr. 289 – Golfbyggeri ved Volstrup og tillæg hertil, lokalplan nr. 289 T1. Disse lokalplaner ophæves med vedtagelsen af lokalplan nr. 348.

### Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Det landskabelige indtryk af bygningerne og hensyn til landskabets karakter
- Beskyttelsen af naturen omkring Simsted Å

### 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:

- At alle udvidelser sker i tæt tilknytning til den eksisterende bebyggelse, hvor den ikke påvirker naturen og landskabet.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Lokalplanområdet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000-område og vurderes ikke at vil have nogen virkning på området.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	Der planlægges ingen projekter omfattet af bilagene.
4	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		Der planlægges for en udvidelse af de eksisterende indendørs faciliteter ved Volstrup Golfcenter og mindre anlæg til fritidsformål.



	Indvirkning			
<b>Miljøforhold</b> Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	<b>Begrundelse / Bemærkninger</b> 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 lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>			X	Ca. 550 m syd for lokalplanområdet står 5 vindmøller, som afgiver støj til lokalplanområdet. Den ændrede anvendelse fra golfformål til en bredere anvendelse til ferie- og fritidsformål fraviger ikke særligt den eksisterende anvendelse og vurderes ikke at være støjfølsom anvendelse. Der ligger to medarbejderboliger indenfor lokalplanområdet. Der kan opstå støjgener for disse boliger i tilfælde af, at der placeres støjende aktiviteter tæt på boligerne, som dermed kan sætte en tidsbegrænsning på brugen af aktiviteterne.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	X			Faciliteterne i lokalplanområdet vil benytte den eksisterende infrastruktur i området. Da der primært er tale om tilbygninger ved de eksisterende faciliteter vurderes den eksisterende infrastruktur at være tilstrækkelig.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>	X			Lokalplanen forventes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikforholdene i området.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige</i>		X		Lokalplanen øger friluftsmulighederne i området, da der gives bedre mulighed for at benytte golfcenterets faciliteter og et øget udbud af mulig-

<p><i>grønne områder</i></p> <p><i>Mulighed for udendørsophold i området</i></p> <p><i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i></p>				heder.
<p>Begrænsninger og gener over for befolkningen</p> <p><i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i></p> <p><i>Indbliksgener</i></p>		X		Lokalplanen forventes ikke at give anledning til begrænsninger eller gener overfor befolkningen i området. Ny bebyggelse vil skabe øgede skyggeforhold, men da der kun gives mulighed for at udvide omkring den eksisterende bebyggelse, vil det ikke give anledning til væsentlige påvirkninger.
<p>Sikkerhed og risiko for ulykker</p> <p><i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i></p> <p><i>Kriminalitet</i></p>	X			Ikke relevant.
<p>Luftforurening</p> <p><i>Transport og emissioner fra trafik</i></p> <p><i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i></p> <p><i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i></p>		X		<p>Ca. 200 m øst for lokalplanområdet har naboejendommen en minkfarm, som afgiver lugt til en del af området. Inden for lugtkonsekvenszonen kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse.</p> <p>Fritidsformålene, som der planlægges for i området, vurderes ikke at være forureningsfølsom anvendelse. Derfor er dette ikke en hindring for udvikling af området.</p>

<b>Natur</b>				
Natura-2000 områder		X		Lokalplanområdet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000 område; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk, der bl.a. ligger længere nedstrøms Simsted Å. Alene pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.
<p>Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna</p> <p><i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i></p> <p><i>Bilag IV-arter</i></p> <p><i>Økologiske forbindelser</i></p>	X			Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttede naturarealer efter naturbeskyttelseslovens § 3. En registrering af beskyttet vandløb (mellem bygningerne og Simsted Å) vurderes at være registreret ved en fejl i forbindelse med digitalisering.

<i>Fredskov og skove</i>			<p>Lidt nord for lokalplanområdet løber Simested Å, der er omfattet af § 3, og mellem åen og lokalplanområdet ligger beskyttede sø- og engarealer. Lokalplanen støder mod nord op til beskyttet og omkring fiskesøen. Ligeledes er der spredt over hele det omkringliggende golfbaneareal flere beskyttede naturarealer.</p> <p>Planerne vurderes ikke at medføre tilstandsændringer af områdets beskyttede naturarealer.</p> <p>Der er ingen registreringer af Bilag IV-arter i området.</p> <p>Området er omfattet af en udpegning hvor skovrejsning er ønsket. Der er ingen planer om skovrejsning i området, og derfor har det ingen særlig betydning herfor.</p> <p>Nord for lokalplanområdet er der en udpegning som økologisk forbindelse (omkring Simested Å), men lokalplanen vurderes ikke at påvirke funktionen af den økologiske forbindelse.</p>
Fredede naturområder	X		Der er ingen fredede naturområder i nærheden af området.

<b>Landskab</b>			
<b>Landskab</b> <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>		X	<p>Lokalplanområdet er beliggende indenfor større sammenhængende landskab samt i et bevaringsværdigt landskab som en del af dallandskabet omkring Simested Å.</p> <p>Ny bebyggelse holdes tilknyttet den eksisterende bebyggelse omkring golfcenteret, så der undgås spredt bebyggelse, og bebyggelsen holdes i et omfang hvor det ikke vil øge virkningen på landskabets karakter væsentligt.</p> <p>I lokalplanen vil der være fokus på de landskabelige indtryk af bygningerne, således at ny bebyggelse vil påvirke landskabskarakteren mindst muligt.</p>
<b>Beskyttelseslinjer</b> <i>Linjer om søer, åer og skove</i>		X	<p>En å-beskyttelseslinje omkring Simested Å skærer ind over det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet med ca. 20 m. Der er ikke med lokalplanen mulighed for at etablere bebyggelse indenfor den del af området, der er omfattet af beskyttelseslinjen.</p>

Fredede landskaber	X			Der er ingen fredede landskaber.

<b>Jordbund</b>				
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 indenfor lokalplanområdet.
Områdeklassificering	X			Området er ikke omfattet af områdeklassificering.

<b>Vand</b>				
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			Overfladevand skal håndteres på egen grund.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	X			Området vil ikke påvirkes væsentligt af oversvømmelse, og der foretages derfor ikke særlige tiltag for ekstreme vejrhændelser.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der er etableret eget nedsivningsanlæg ved sivedræn.  Med yderligere bebyggelse kan der være behov for at mere kapacitet end den eksisterende nedsivningstilladelse, hvilket vil kræve en ny nedsivningstilladelse. Nedsivningsanlægget skærer ind over den 300 m bufferzone fra den private drikkevandsboring (se næste pkt.).
Drikkevandsinteresser <i>Indvindingsopland og OSD</i>	X			Området ligger ikke i OSD eller indvindingsopland. Der er vandboringer udenfor lokalplanområdet til markvanding, men drikkevandsforsyning

<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>				kommer fra Rørbæk Vandværk. Ca. 125 m nordøst for lokalplanafgrænsningen er en privat drikkevandsboring til naboejendommen. Der skal holdes en afstand på 300 m til denne for etablering af nedsivningsanlæg.
--	--	--	--	--

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

<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	X			Lokalplanen fører ikke til et øget arealforbrug, da hele arealet allerede tilhører Volstrup Golfcenter.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			Lokalplanen forventes ikke at medføre et usædvanligt forbrug af ressourcer i forbindelse med anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse</i>	X			Der forventes ikke at være væsentlig ændring af affaldsmængden fra planområdet.

<i>Affaldsmængde</i>				
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	X			Planområdet ligger jf. varmeplanen udenfor varmforsyningsområdet. Bebyggelsen er opvarmet med eget centralvarmeanlæg.

<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			Ikke relevant.
Påvirkning af erhvervsliv	X			Ikke relevant.