

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 21

Kladde

Tillægget er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	11
14.E590 - Erhvervsområde	12
14.R590 - Rekreativ formål	14

Redegørelse

Baggrund

Guldbæk Vingård ønsker at opføre et vingårdshotel med landskabeligt indpassede hytter og vineri med restaurant samt parkering. Det ønskes opført på en mark, der ligger i tilknytning til den fungerende vingård.

Vingårdshotellet indeholder i alt 11 hytter og en bygning med vineri og restaurant samt dertilhørende parkering og brandvej med vendeplads. Hytterne er placeret i tre grupper i den sydlige del af området med en indbyrdes afstand grupperne imellem på ca. 55 og 75 m. De er placeret på bakkeskråninger og enkelte på bakketoppe, hvor de er bygget ind i terrænet. Dele af hytterne vil være fritlagt i forbindelse med terrasser.

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller en kommuneplanramme. Kommuneplantillægget vil udlægge to kommuneplanrammer til henholdsvis erhvervsområde og rekreativt område.

I den efterfølgende lokalplan skal der tages hensyn til landskabet ved fastlæggelse af materialer, udformning og disponering samt sikre mindst mulig belysning og terrænregulering.



Situationsplan 1:1000

Indkaldelse af ideer og forslag

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra den 3. oktober til 24. oktober 2022 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens § 23 c, stk. 1

Kommunen modtog to høringssvar i foroffentlighedshøringen. Det ene omhandler projektets nødvendighed ift. kommunens budget. Det andet omhandler uoverensstemmelse mellem projektet og områdets landskabelige og naturmæssige udpegninger i kommuneplanen samt virksomhedens placering i et boligområde med store naturgrunde.

Fødevareraktivitet med besøgsfaciliteter

Planlovens bestemmelser om opførelse af bebyggelse i det åbne land er relativt restriktive. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor skal byudvikling ske inde fra byerne og ud, så der sikres klare grænser mellem by og land, og at ny spredt bebyggelse i det åbne land undgås. Dog åbner planloven mulighed for, at der kan fastsættes rammer for fødevareraktiviteter med besøgsfaciliteter, der bidrager til områdets turisme.

Guldbæk Vingård er en lokal fødevareraktivitet, der er beliggende i Guldbæk, med egen produktion i vineri af vin fra lokalt dyrkede druer. Til vingården hører også en café til bespisning af vingårdens gæster. Vinen på Guldbæk Vingård er økologisk dyrket, og de arbejder med deres vin ud fra regenerative principper, hvor bl.a. kompostering og brug af naturlig gødning forbedrer jorden. Guldbæk Vingård er beliggende i en del af Rebild Kommune, hvor der er meget få overnatningsmuligheder for turister. Gæster på vingården kan deltage i en rundvisning i vinmarkerne, i vineriet og til vinsmagning i caféen.

Med projektet om et vingårdshotel ønsker Guldbæk Vingård at understøtte og bygge videre på den eksisterende virksomhed og dets eksisterende funktioner og besøgsfaciliteter. Med vingårdshotellet vil det blive muligt at kunne tilbyde overnatning i vinmarken, og der vil være bedre mulighed for at afholde f.eks. vinsmagning og besøg i vineri. Dermed vil vingårdshotellet være med til yderligere at promovere de lokale råvarer, som produktionen udspringer af.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Der udlægges med kommuneplantillægget to nye kommuneplanrammer:

- 14.E590 til erhvervsområde
- 14.R590 til rekreativt område

Afgrænsningen for kommuneplantillægget omfatter delvist matr. 6a1, Guldbæk By, Ø. Hornum, og det har et areal på ca. 6,1 ha. Området er beliggende i landzone og forbliver med kommuneplantillægget i landzone. Der kan indenfor den rekreative ramme og indenfor erhvervsrammen fortsat ske dyrkning af arealet, da arealet er landbrugsjord. Kommuneplantillægget er ikke til hinder for, at arealet eller dele af arealet ligeledes kan være uopdyrkede.

Kortet herunder viser de eksisterende og nye kommuneplanrammer. Eksisterende er vist med fuld farve, hvor den røde er et område til blandet bolig- og erhvervsformål og den gule er et offentligt område. De skraverede rammer er de nye rammer, hvor den blå er kommuneplanramme til erhvervsformål og den grønne er til rekreative formål.



Kommuneplanrammer 14.E590 og 14.R590 efter vedtagelsen af tillæg nr. 21 og de eksisterende kommuneplanrammer

14.E590 Erhvervsområde

Kommuneplanrammen er en erhvervsramme med specifik anvendelse til øvrige ferie- og fritidsformål og regnvands- og klimaanlæg. Der gives med kommuneplanrammen mulighed for etablering af højst 11 hytter og én bygning med restaurant og vineri. Bygningshøjden må ikke være højere end 2 m over naturligt terræn, og terrænbearbejdning i forbindelse med byggeri skal følge og understøtte naturligt terræn.

I kommuneplanrammen bemærkes det, at der i den efterfølgende lokalplanlægning skal tages hensyn til landskabsinteresser herunder fastlæggelse af materialer, udformning og disponering. Derudover skal lokalplanen af hensyn til landskabet og det åbne land sikre, at terrænregulering og belysning mindskes mest mulig.

14.R590 Rekreativt område

Kommuneplanrammen er en rekreativ ramme med specifik anvendelse til nærrekreativt område. Området indenfor kommuneplanrammen skal friholdes for byggeri.

Kommuneplanrammerne 14.E590 og 14.R590 grænser op til kommuneplanrammen 14.LB590, der er udlagt til blandet bolig og erhverv, og hvor den generelle anvendelse er landsbyområde med helårsbeboelse, landbrugsformål samt typiske landsbyfunktioner så som forsamlingshuse, institutioner, mindre butikker og håndværksvirksomheder m.v.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2021

Landskab

Hele området er i kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at:

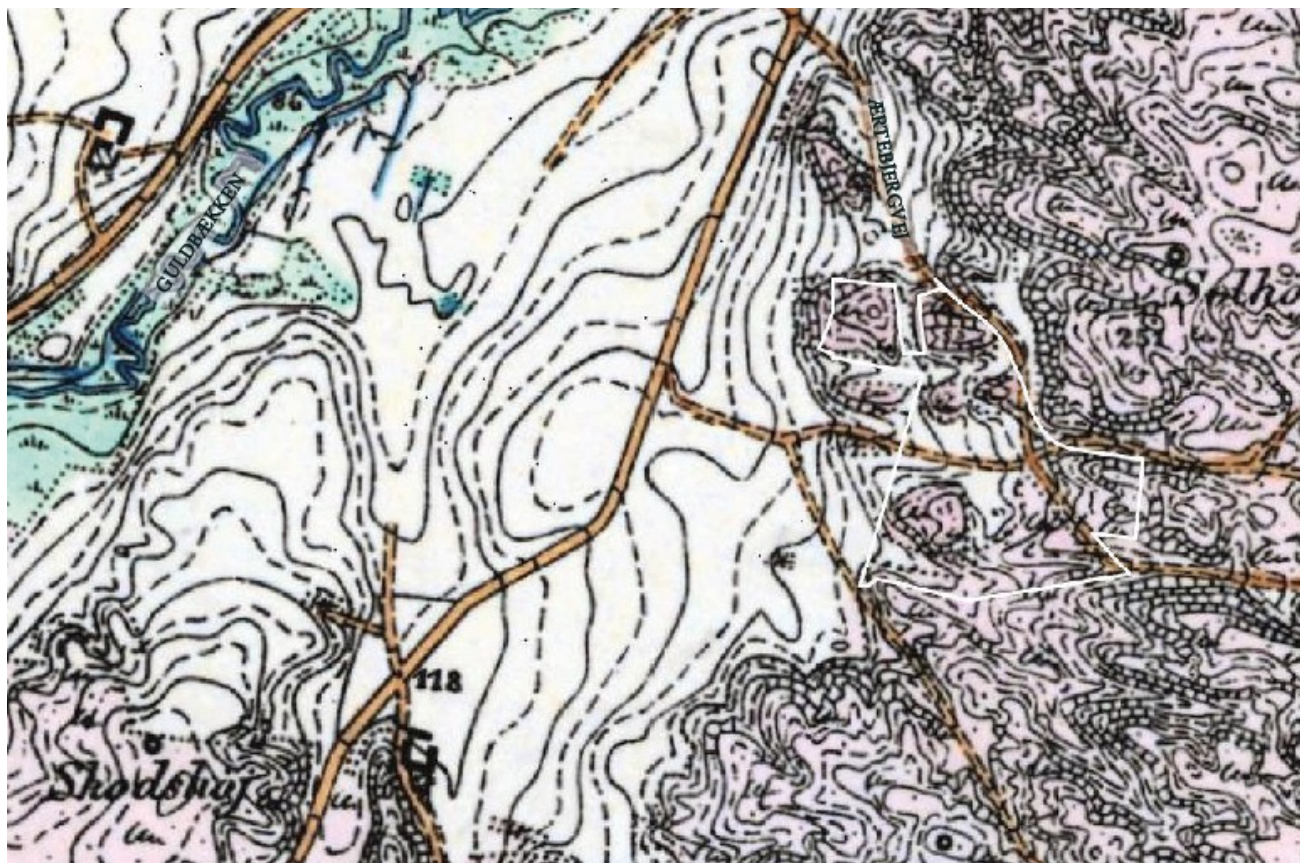
- De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg, der forringer eller forstyrrer landskabets karakter og oplevelsesværdier.
- De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Hvis der er tungtvejende hensyn til at placere anlægget indenfor udpegningen, skal det placeres og udformes, så det præger landskabssammenhængen mindst muligt.

Kommuneplantillægget er beliggende indenfor Guldbæk Skovlandskab, hvor landskabet særligt er karakteriseret som et skovklædt og småbakket, højtbeliggende terræn med stor forekomst af plantage- og skovområder samt opdyrkede marker. På kanten af Guldbækken mod nordvest ligger byen Guldbæk. Byen er opdelt i to boligområder – den gamle og oprindelige by mod nord, samt et nyere villaområde mod syd.



Kommuneplantillæggets (hvid streg) placering i landskabsområdet Guldbæk Skovlandskab (sort streg)

Set fra det omgivende landskab, fremstår det store landskab som ét stort højtbeliggende skovområde. Landskabet er dog en mosaik af bevoksninger og lysninger i lille til middel skala, hvor de mange skovbryn skaber lukkede rum omkring marker, natur- og halvkulturarealer, hvilket har en stor indflydelse på oplevelsen af landskabet. På kanten af området og fra terrænets højdedrag er der god mulighed for at se udover de tilstødende landskaber. Dette gør sig også gældende for området indenfor kommuneplantillægget, hvorfra der er en langstrakt udsigt mod vest til det lavereliggende landskab.



Kommuneplantillæggets afgrænsning med hvid streg på baggrundskort "høje målebordsplade"

Området indenfor kommuneplantillægget er et markareal, der ligger i tilknytning til den eksisterende vingård. Det er beliggende i den sydlige udkant af den nordlige del af landsbyen Guldbæk. Området er afgrænset af den eksisterende vingård og store naturgrundspareller mod øst, åbne marker og ridebaneanlæg med gård mod vest, skovbeplantning mod syd og mindre skovbælte og tennisanlæg mod nord. Projektområdet fremstår som græsareal med enkelte beplantningsbælter i kanten af arealet, og der er plantet vinstokke på en del af arealet.

Landskabet indenfor kommuneplantillægget er et kuperet morænelandskab med flere bakker, der ligger i kanten af området og med et fladere areal i midten af området. Overordnet falder terrænet drastisk fra Ærtebjergvej i øst i kote 61 ned mod Guldbækken mod vest i kote 28. Indenfor projektområdet findes flere bakketoppe fra kote 59 til kote 70 og det flade areal i midten af området ligger i kote 61 ved Ærtebjergvej til kote 51 i skelgrænse mod vest. Af ovenstående kort med den lave målebordsplade ses tydeligt det kuperede og højtliggende landskab mod øst, der daler og flade ud mod øst ned til Guldbækken.

Af forslag til kommuneplantillægget fremgår det, at hytternes bygningshøjde må være højst 2 m over naturligt terræn. Landskabet mod vest er bredt og vidtstrakt, og dele af området indenfor kommuneplantillægget er synligt fra dele af Gl. Viborgvej på en afstand af 800 – 900 m. Området indenfor den rekreative ramme friholdes for byggeri for at sikre det lange landskabelige kig fra Ærtebjergvej og ud mod vest. Området vil fortsat være omkranset af skov og skovbryn. I den efterfølgende lokalplan skal der tages hensyn til landskabet ved fastlæggelse af materialer, udformning og disponering samt sikre mindst mulig belysning og terrænregulering.

På nedenstående visualiseringer og snit ses projektets placering og indpasning i landskabet. Placering af snit fremgår af situationsplanen under "Baggrund". Hytterne er indtegnet med en bygningshøjde højst 2 m over naturligt terræn.



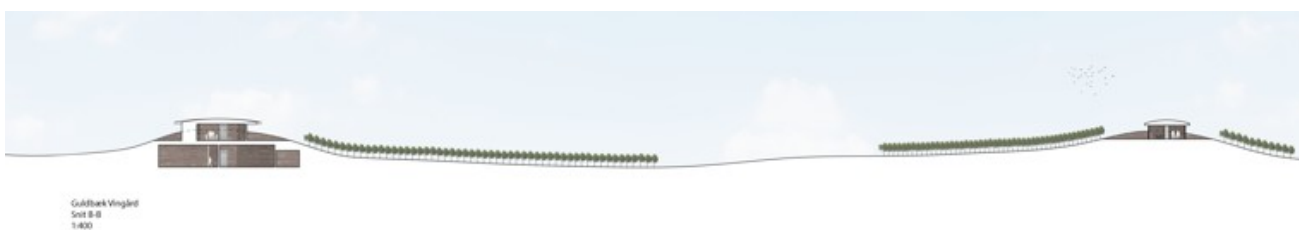
Visualisering: Kig fra Ærtebjergvej mod vest



Visualisering: Kig fra Guldbækvej mod øst



Landskabssnit 1:3000: Gl. Viborgvej - sydøstlig hjørne af området, snitlinje fremgår af situationsplan



Landskabssnit 1:400: Restaurant og vineri - hytter i syd, snitlinje fremgår af situationsplan

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil medføre en forringelse eller forstyrrelse af landskabets karakter og oplevelsesværdi. Området indenfor kommuneplantillægget henvender sig i høj grad til det brede og vidtstrakte landskab mod vest, og med en bygningshøjde på højst 2 m over naturligt terræn vil projektet indgå i en mosaik af bakketoppe, læhegn og skovbeplantninger og dermed indpasse sig i det store landskab. Derudover sikres det lange landskabelige kig mod vest sikres ved at friholde en del af kommuneplantillæggets område for bebyggelse.

Natur

Området er en del af grønt danmarkskort med udpegning som potentielt naturområde. I de potentielle naturområder skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at forbedre naturkvaliteten for områdets naturtyper.

Mod syd og sydøst er en skovbeplantning udpeget som økologisk forbindelse. I de økologiske forbindelser skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr, som forbindelserne skal sikre.

I de økologiske forbindelser skal barrierer for dyre- og plantelivet så vidt muligt undgås. Hvor et nyt anlæg ikke kan undgås, skal virkningen reduceres mest muligt. Eksisterende væsentlige barrierer skal søges afhjulpet.

Det vurderes, at projektet ikke væsentligt forringer muligheden for at forbedre naturkvaliteten for områdets naturtyper.



Udpegningerne økologisk forbindelse (gult område) og potentiel naturområde

Forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger ca. 6,5 km 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. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre arterne.

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.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering. Det begrundes med:

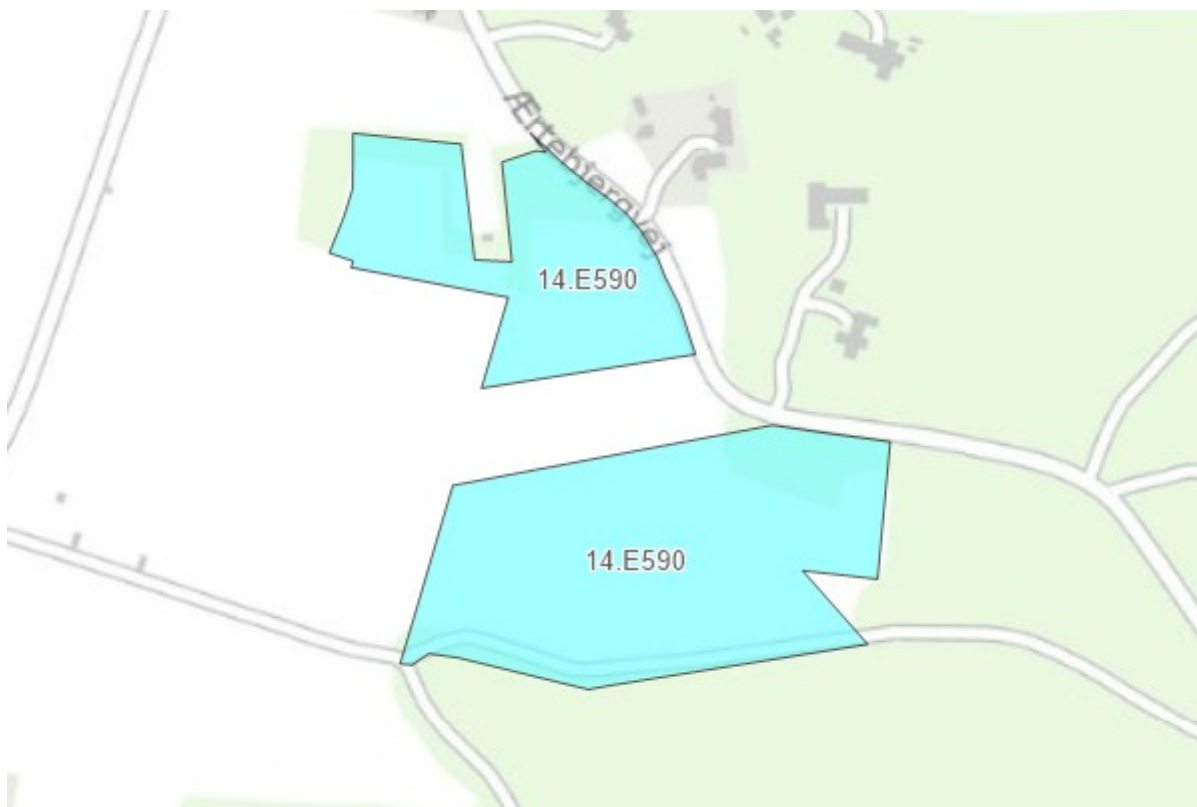
- Der er tale om et areal, der ligger lige op ad en eksisterende vingård og en kommuneplanramme til blandet bolig og erhverv.
 - Kommuneplantillægget sikrer med en begrænsning på bygningshøjde over naturligt terræn og et krav om, at terrænbearbejdning i forbindelse med byggeri skal følge og understøtte naturligt terræn, at projektet indpasser sig i landskabet
 - At der må etableres i alt højst 11 hytter og én bygning til restaurant og vineri som følge af kommuneplantillægget
 - Det landskabelig kig mod vest sikres med udlægning af en kommuneplanramme til rekreativt område, hvor der ikke må bygges.
 - Projektområdet ligger ca. 6,5 km fra Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Natura 2000 området består af fuglebeskyttelsesområde nr. 4 Rold Skov (beliggende 8,5 km sydøst for projektområdet) og habitatområde nr. 20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (beliggende ca. 6,5 km sydøst for projektområdet).
- Nærmeste habitatnaturtype er beliggende ca. 6,5 km sydøst for projektområdet. Planen medfører ikke ingen direkte eller indirekte udledninger (vandbåren eller luftbåren) til Natura 2000 området. På den baggrund vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af hverken den nærmeste eller andre naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Projektet vurderes ikke at kunne medføre væsentlig påvirkning af arter fra udpegningsgrundlaget. Projektområdet rummer ikke væsentlige leve- eller opholdssteder for arterne på udpegningsgrundlaget. Forstyrrelser fra anlægsarbejder (støj, lys, færdsel med mere) vil være meget begrænset – både i intensitet og i fysisk udbredelse. Samlet vurderes planen således ikke at kunne medføre væsentlige påvirkninger af naturtyper og arter i Natura 2000-området.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Rammer

14.E590 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til øvrige ferie- og fritidsformål, regnvands- og klimaanlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Regnvands- og klimaanlæg skal tage mest mulig hensyn til landskabet herunder disponering, udformning og beplantning.

Zonestatus

Planlagt zone er landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er 2 m

Bygningshøjden ikke må være højere end 2 m over naturligt terræn, og dele af bygningen kan fritlægges i forbindelse med terrasser. Terrænbearbejdning i forbindelse med byggeri skal følge og understøtte naturligt terræn. Der må etableres i alt højst 11 hytter og én bygning til restaurant og vineri.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Gennem lokalplanlægning i området skal det sikres, at der tages hensyn til landskabsinteresser herunder fastlæggelse af materialer, udformning og disponering. Lokalplanen skal af hensyn til landskabet og det åbne land sikre, at terrænregulering og belysning mindskes mest mulig.

14.R590 - Rekreativ formål



Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til nærrekreativt område

Zonestatus

Planlagt zone er landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes for byggeri.

Udstykning

Området må ikke udstykkes