

Lokalplan nr. 84 For en golfbane ved Torup



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse5

Lokalplanområdets beliggenhed
Eksisterende forhold
Baggrund og formål med lokalplanen
Lokalplanens indhold
Forord til anden planlægning og lovgivning
Miljøscreening - resumé
Miljøscreening - indvirkning på miljøet
Midlertidige retsvirkninger

Bestemmelser

§ 1	Indledning	12
§ 2	Formål	12
§ 3	Område og zonestatus	12
§ 4	Områdets anvendelse	12
§ 5	Udstykning	12
§ 6	Vej- sti- og parkeringsforhold	12
§ 7	Områdets indretning	12
§ 8	Terræn	13
§ 9	Beplantning og hegning	13
§ 10	Oplag, belysning og skiltning	13
§ 11	Bebyggelsens omfang, placering og udse- ende	13
§ 12	Støj	14
§ 13	Forudsætninger for ibrugtagning	14
§ 14	Tilladelser fra bygningsmyndigheden ..	14
§ 15	Fortidsminder	14
§ 16	Lokalplanens retsvirkninger	14

Vedtagelsespåtegning15

Bilag16

Bilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og
opdeling
Bilag 2 - Adgang, parkering og bygninger
Bilag 3 - Illustration af mulig detailudformning
Bilag 4 - Ordforklaring

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt på Halsnæs, umiddelbart vest for Torup landsby. Ejendommens adresse er Torupvejen 118.

Eksisterende forhold

Ejendommen – Møllekildegaard – udgør i alt 33,6 ha, hvoraf de 29,4 ha i de seneste 9 år er blevet drevet som statskontrolleret økologisk planteavl.

Området kendetegnes ved at være et let kuperet landbrugsareal med levende hegn og en jordtype som er typisk sandmuld. Terrænet varierer fra kote + 1 meter i områdets nordvestlige hjørne til ca. kote + 7 meter omkring bebyggelsen ved Møllekildegaard i det sydøstlige hjørne af området. Nord for lokalplanområdet er der placeret en ca. 60 meter høj 750 kw vindmølle. Områdets nordvestlige hjørne ligger i lavbundsområdet Torup Enge, som er et tidligere havområde, men som i ca. 100 år har været anvendt til landbrug (området er gennemdrænet). Ejendommen har en uhen-sigtsmæssig arrondering, da jordene gennemskæres i øst-vestlig retning af både Torupvejen og Lokalbanen.

Ejendommen grænser mod nord til landbrugsarealer (Torup Enge), hvor en del er opdyrket og en mindre del er udlagt som permanent brak. Mod vest er der dyrkede landbrugsarealer tilhørende to større landbrug og Mejerimosen (ca. 1 ha) som anvendes til jagtformål. På en del af strækningen løber vandløbet Mejerigrøften. Mod vest er der endvidere omkring Torupvejen i området ved Torup Gl. Smedje seks enfamiliehuse som naboer. Mod syd er der landbrugsarealer tilhørende et større landbrug. Mod øst er der landbrugsarealer fortrinsvis anvendt til mindre landbrug.

Møllekildegaards bygninger omfatter en gammel kostald, en gammel svinestald, maskinhuse, lade og stuehus og er opført i perioden 1867 – 1908. Bygningerne fremstår velholdte. Ko- og svinestald og det gamle maskinhus har pudsede og gulmalede murstensfacader. Ladens facader er rødmalet træ. Tag på ko- og svinestald er stråtag. På maskinhus og lade er tage i eternit. Ved selve bebyggelsen er etableret en mindre skovbeplant-

ning omkring en mindre sø på i alt ca. 1,0 ha og dette vil ikke blive ændret ved lokalplanen.

Færdslen til og på ejendommen omfatter ejernes kørsel i privat bil samt kørsel med landbrugsmaskiner i forbindelse med dyrkning af jorden. Området indeholder en ubevogtet overkørsel, der anvendes til den landbrugsmæssige drift. Lokalbanen A/S (HUR) har planer om at nedlægge ubevogtede overkørsler i området, når der i 2008 indføres højere hastigheder på banen.

Hvorvidt ejendommen ville blive drevet videre som i dag med økologisk planteavl såfremt golfbaneprojektet ikke blev realiseret, ville afhænge af markedspriser og støtteordninger. Ejerne forventer ikke at en fortsat drift vil være rentabel, og et muligt alternativ er således at ejendommen tilbageføres til konventionel landbrugsdrift.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor rammerne af kommuneplanens bestemmelser for området. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Ved at offentliggøre et forslag til lokalplan sikres det, at kommunens borgere, brugere og virksomheder får kendskab til planlægningen, og lejlighed til at gøre deres synspunkter gældende inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Efterspørgsel efter fritidsaktiviteter og herunder især golf er stigende i disse år. Lokalplan nr. 84 udarbejdes på baggrund af en konkret ansøgning og skaber mulighed for at omdanne landbrugs-ejendommen Møllekildegaard til en 9 hullers golfbane, herunder at anvende de eksisterende driftsbygninger til faciliteter for golfbanen. Lokalplanen skal sikre at golfbanen indpasses i området under hensyntagen til de trafikale forhold, samt hensynet til naboerne og landskabs- natur- og kulturværdierne.

I juli 2004 indgav ejerne af Møllekildegaard ansøgning til Hundested Kommune om etablering af golfbane på matr. nr. 9 a og k, Torup By, Torup. På den baggrund besluttede Byrådet i marts 2005,

at der skulle udarbejde forslag til lokalplan, og at der skulle afholdes borgermøde.

I samme periode blev der afholdt møde med HUR og der har været drøftelser med lokalbanen, samt med amtet om etablering af søer. De bemærkninger som fremkom ved møde med HUR og ved borgermødet samt drøftelserne med lokalbanen og amtet er indarbejdet i lokalplanforslaget. Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite har afgivet en støtteerklæring til etableringen. Det er ambitionen at projektet skal udføres i henhold til DN's golfbanepolitik fra 2004 – og at det skal være den første økologiske golfbane i Danmark.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matr. nr. 9 a samt del af matr. nr. 9 k Torup By, Torup, på landbrugsejendommen Møllekildegaard, samt del af matr. nr. 23 Torup By, Torup, på lokalbanens areal. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for golfbanens overordnede udseende og indretning.

Der etableres en maksimalt 9 hullers golfbane på arealerne nord for Torupvejen i alt på ca. 24 ha, mens putting green, pitch- og puttbane og driving range etableres syd for Torupvejen på i alt 4 ha. Golfbanen vil blive udformet på grundlag af forudsætninger, som er opstillet af Dansk Golf Union (DGU), Danmarks Naturfredningsforening (DN)s golfpolitik, ejerens ideoplæg, jordbundsforholdene, myndighedstilkendegivelser og under hensyntagen til naboforhold.

Lokalplanen sikrer at der ved planlægning og detailindretning af golfbanen tages hensyn til områdets landskab og natur. Byrådet vil opfordre til at dette også videreføres i driften af anlægget. Her tænkes specielt på ambitionen om at minimere anvendelsen af gødning og sprøjtemidler.

Lokalplanen fastlægger at de indendørs faciliteter skal indrettes i eksisterende bygninger. Faciliteterne svarer til normale golfbanefaciliteter som omklædning, klubrum, cafe/restaurant, butik, reception og værelser for tilrejsende golfgæster/personale samt materialelager og garage/værksted. Stuehuset vil forblive uændret og forsat anvendes til beboelse.

Adgang til anlægget skal ske med indkørsel på sydsiden af Torupvejen, umiddelbart vest for de eksisterende bygninger. Parkering indrettes på arealet vest for de eksisterende bygninger, og skal kunne rumme minimum 70 biler.

Blandt andre Torup Borgerforening har udtrykt ønske om gangstier i området. Lokalplanen sikrer, at der skabes offentlig adgang til området via et stisystem. Offentligheden skal dog af sikkerhedshensyn følge de retningslinier som gælder for alle.

Forhold til anden planlægning og lovgivning Regionplan 2005

Størstedelen af arealet nord for Torupvejen er udpeget som område med landskabelig værdi og som kirkeomgivelser. Den nordvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal. Området syd for Torupvejen er udpeget som område med kulturhistoriske værdier / kulturmiljø. De for lokalplanen relevante retningslinier lyder som følger:

4.1.1

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

4.1.2

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret regionplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

4.1.3

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

4.1.5

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

4.1.7

Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder.

4.1.8

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udføres, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.

4.1.9

I det øvrige landområde uden for beskyttelsesområderne skal naturområder og småbiotoper samt landskabelige og kulturhistoriske elementer i videst muligt omfang bevares. Det skal generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper.

4.1.10

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder yderligere, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Lokalplanområdet er placeret i regionplanens zone 2 i forhold til placering af friluftsanlæg. De for lokalplanen relevante retningslinier lyder som følger:

4.3.1

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

4.3.2

Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

4.3.7

Nye golfbaner kan anlægges i zone 2 under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og der tages hensyn til regionplanens øvrige retningslinjer.

4.3.9

Golfbaner skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang. Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne om kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning. Den for lokalplanen relevante retningslinie lyder som følger:

4.3.13

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i regionens grønne kiler og ringe, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m², når ejeren selv bor på ejendommen.

Det er kommunens vurdering at etablering af en golfbane opfylder et reelt samfundsmæssigt behov i et bosætnings- og fritidsområde som Halsnæs. Kommunen som helhed er omfattet af kystnærhedszonen, men den ønskede placering centralt på Halsnæs sikrer at kystlandskabet ikke bliver påvirket af anlægget. Der er i lokalplanforslaget indarbejdet bestemmelser vedrørende disponering, indretning, terrænbehandling, beplantning, bygninger og trafikale forhold, med henblik på at sikre at de landskabelige og kulturhistoriske værdier ikke forringes, at naturindholdet i området øges, og at der skabes offentlig adgang. Lavbundsarealerne friholdes for bygninger og tekniske anlæg. Der er dog ikke fundet anledning til at friholde lavbundsarealerne for arealer til golfspil, fordi terrænændringerne og anlægsudgifterne vil være stærkt begrænsede, og fordi golfbanen i sig selv indeholder etablering af nye vådområder. Desuden vurderes det ikke som realistisk at lavbundsarealet vil skulle retableres i sin helhed, idet det strækker sig op til ca. kote 5,0 meter og dermed blandt andet omfatter dele af jernbanen, dele af Torupvejen, Østerbjerg trinbræt samt Tømmerup landsby. Der er dog indsat en bestemmelse i lokalplanen om at golfanlæg beliggende lavere end kote 2,0 meter skal fjernes, hvis det er nødvendigt af hensyn til retablering af et større vådområde.

Nord og nordøst for lokalplanområdet er der opstillet to vindmøller, som er omfattet af regionplanens bestemmelser om vindmøller. Den for lokalplanen relevante retningslinie lyder som følger:

7.2.7

Der må ikke i kommune- og lokalplanlægningen inden for en radius af 500 m omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre kommunen ved undersøgelser har godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.

Det er kommunens vurdering at golfbanen ikke kan opfattes som støjfølsom anvendelse på linie med et alment rekreativt område i det åbne land. Golfbaner er da heller ikke beskrevet under friluftsområder, men under friluftsanlæg i regionplanen. Lokalplanområdets brugere vil ikke primært komme for at opleve stilheden i et uforstyrret naturområde, men vil være betalende gæster, som kommer for at spille golf, samt borgere, som finder det interessant at gå en tur langs en golfbane. I den sammenhæng er det kommunens vurdering at vindmøllerne ikke repræsenterer hverken en visuel, miljømæssig eller sikkerhedsmæssig gene. Omfanget af vindmøllernes påvirkning bør også ses i lyset af at golfbanen i øvrigt gennemskæres af jernbane og vej, og at der findes eksempler på golfbaner som er placeret klos op af intensivt trafikerede jernbaner og motorveje. En sammenligning af producentens data for vindmøllen og lokalplanens illustrationsskitse indikerer, at vindmøllelydniveauet vil kunne overstige 35 dB(A) for banens 5 nordligste huller, heraf vil lydniveauet kunne nå op på mellem 40 og 45 dB(A) for de 2 nordligste huller.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004-2016, som fastlægger følgende rammebestemmelser for området:

Områdenummer og navn

15.8 FR

Zoneforhold

Landzone

Anvendelse

Golfbane med tilhørende faciliteter

Min. Grundstørrelse

Området kan ikke udstykkes

Max. bebyggelsesprocent

Bebyggelsens omfang reguleres af lokalplanen og Planlovens landzonebestemmelser

Max. etageantal

2 etager

Gældende lokalplaner/byplanvedtægter

-

Andet

Etablering af golfbane forudsætter udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen skal sikre at golfbanen indpasses i området under hensyntagen til de trafikale forhold, samt hensynet til naboerne og landskabs- natur- og kulturværdierne.

Tilgængelighed

Ved anlæg af veje, stier, pladser og andre færdselsarealer samt ved indretning af byggeri skal der tages hensyn til handicappede og ældres bevægelsesmuligheder. Alle skal have lige muligheder for at kunne komme rundt overalt, hvor det er praktisk muligt.

Vedtagelse af tillæg nr. 4 er en forudsætning for vedtagelse af lokalplanen.

Beskyttede søer

Eksisterende og nye vandhuller over 100 m² er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §3, når der har indfundet sig et naturligt dyre- og planteliv. Ændringer af tilstanden må ikke ske uden dispensation fra den relevante myndighed, for tiden Frederiksborg Amt.

Beskyttede sten/jorddiger

Langs dele af ejendommens skel er der registreret sten/jorddiger som er beskyttet mod ændringer jf. Museumslovens §29a.

Vandløbsbræmme

På en del af strækningen løber vandløbet Mejerigrøften, hvor den krævede 3 meters bræmme for oprensning opretholdes.

Forsyning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Møllekildegård er tilsluttet offentlig kloak samt vandforsyning.

Vandindvinding

Indvinding af overfladevand kræver indvindings-tilladelse. Frederiksborg Amt er myndighed.

Landbrugsloven

Etablering af golfbanen forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Frederiksborg amt til ændret arealanvendelse, herunder ophævelse af landbrugspligten for lokalplanområdet.

Færdselsloven

Etablering af fodgængerovergang kræver politiets tilladelse.

Miljøscreening - resumé

Baggrund

Byrådet skal inden offentliggørelsen af et planforslag tage stilling til om lokalplanen er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering (jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer - lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er derfor gennemført en kort indledende vurdering (en screening) af Lokalplan nr. 84 og kommuneplantillæg nr. 4.

Resultat

Det vurderes at gennemførelse af lokalplan og kommuneplantillæg ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Det vil derfor blive indstillet til Byrådet at lokalplan nr. 84 og kommuneplantillæg nr. 4 ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at der er tale om en relativt lille golfbane (ca. 30 ha), og at ændringen til golfbane samlet set ikke vil betyde store fysiske ændringer i området. Det skyldes at banen vil blive etableret med et minimum af jordflytninger, at de indendørs faciliteter vil blive indrettet i eksisterende bygninger, at eksisterende levende hegn vil blive bevaret, og at halvdelen af arealet vil henligge som ekstensive græsarealer, i lighed med de brakarealer der findes i området i forvejen. Det vurderes at omdannelsen vil give lidt bedre vilkår for plante- og dyreliv og det naturlige vandkredsløb, og at anlægget vil standse jordfygning fra arealet. Omdannelsen vil betyde en øget trafik til ejendommen, men der vurderes ikke at være kapacitetsproblemer i forhold til det eksisterende vejnet. Det vil blive sikret i lokalplanen at al parkering kan ske på egen grund. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen som har til formål at begrænse indvirkningen på landskab, kulturarv, arkitektur og arkæologisk arv, samt at minimere risikoen for nabogener.

Miljøscreening - indvirkning på miljøet

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Etablering af golfanlægget vil medføre let ændrede og overvejende forbedrede forhold for dyre- og plantelivet.

Området er i dag som følge af landbrugsdriften præget af monokulturer, med enkelte småbiotoper i form af braklagte arealer, levende hegn, mejerigrøften og den eksisterende mindre sø i områdets sydøstlige hjørne.

Ved omlægning til golfbane vil antallet og arealet småbiotoper øges. Minimum 50 % af arealet vil komme til at henligge som rough. Rough'en vil primært bestå af den fra den økologiske planteavl etablerede brak og vil fremstå som uklippede arealer med græs- og urtevegetation. Fairways og greens vil fremstå som plejede græsarealer. De eksisterende levende hegn vil blive bevaret og suppleret. Der vil blive etableret 5 - 6 små lavvandssøer som vil kunne fungere som småbiotoper, for bl.a. padder.

Omlægningen vil betyde øget færdsel på arealet, både i form af selve spillerne og mindre maskiner til vedligeholdelse af de plejede græsarealer. Dette vil i et vist omfang kunne forstyrre dyrelivet i området, eksempelvis råvildt og fugle, om end der på sigt også må forventes at ske en vis tilvænnning.

Jordbund, vand, luft

Etablering af golfbaneanlægget vil medføre let forbedrede forhold for det naturlige vandkredsløb i området og vil standse jordfygning fra arealet.

I driften af golfbanen kan det i mindre omfang være nødvendigt at vande greens om natten, ligesom gødskning i små mængder kan være nødvendigt for visse planter og for græs. I anlægsfasen kan behovet for vanding og gødskning være større end i driftsfasen. Der påregnes ikke anvendt pesticider på området efter etableringen.

Hele ejendommen er i dag markdrænet. Vandingsbehovet vil blive dækket ved at anvende overløbsvand fra 5 - 6 lavvandede søer / vandhuller, som etableres ved lukning af en del af markdrænene i området. Et eller flere dræn vil blive frilagte for at skabe forbindelse mellem søerne / vandhullerne. Ved afbrydning af dræn vil der opstå en mere naturlig vandbalance i området, med øgede muligheder for grundvandsdannelse, en langsommere afstrømning til åløbene og dermed mindre risiko for udvaskning af næringsstoffer.

Der har ifølge ejeren været en vis jordfygning fra arealet i forbindelse med landbrugsdriften. Da etablering af golfbanen også betyder etablering af et permanent græs/urtedække, vil jordfygningen ophøre.

Landskab, kulturarv og kirkeomgivelser

Etablering af golfbaneanlægget vil ændre området fra et dyrkningslandskab til et rekreativt landskab, men den overordnede terrænform, hegnsstruktur og bebyggelsesstruktur vil blive fastholdt. Afbrydelsen af markdræn vil i et vist omfang genskabe strukturen af vådområder fra tiden før den intensive markdræning.

Golfbanen vil blive anlagt uden store terrænreguleringer. Der er i lokalplanen indsat bestemmelser om at jordflytning skal minimeres og at terrænregulering maksimalt må variere +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn.

Beplantningen på golfbanen vil tage udgangspunkt i de eksisterende levende hegn. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen om at ny beplantning skal bestå af arter som er typiske for egnen og skal placeres så den eksisterende hegnsstruktur og landskabsform styrkes.

De indendørs faciliteter vil blive indrettet i eksisterende bygninger. Bebyggelsesstrukturen vil således blive fastholdt.

Arkitektur

Etablering af golfbaneanlægget vil medføre omdannelse af gårdens driftsbygninger til servicefaciliteter for golfbanen.

For at sikre landbrugsbygningernes arkitektoniske kvaliteter er der indføjet bestemmelser i lokalplanen om at udvendig ombygning skal minimeres og skal ske med respekt for bygningens oprindelige ydre. Der er desuden indføjet forbud mod opsætning af belysning, faste hegn og reklameskiltning på golfbanen.

Landsbyliv og færdsel

Golfbanen vil i begrænset omfang kunne skabe arbejdspladser og styrke grundlaget for de lokale butiks- og servicefunktioner. Biltrafikken vil blive øget på Torupvejen og forbindelsesvejene, men ikke i et omfang der i sig selv begrunder ombygninger af vejnettet. Den gående færdsel vil blive

øget i området og der vil blive skabt offentlige adgang til området. Den øgede færdsel og risikoen for fejlbolde vil kunne påvirke naboejendommene negativt.

Der vil kunne opstå arbejdspladser i tilknytning til vedligeholdelse, undervisning, samt drift af golfbutik og café. Aktiviteten i området vil muligvis kunne forbedre omsætningen hos de lokale butiks- og servicevirksomheder, og muligvis kan der opstå en vis synergieffekt med kursus ejendommen Toruplund.

Etablering af golfbaneanlægget vil medføre en øget færdsel i området i sæsonen, som typisk varer fra april til november. Adgangen til området sker fra Torupvejen som gennemskærer området.

Ejeren anslår at der i gennemsnit vil være ca. 30 besøgende per dag i sæsonen, men besøgstallet må forventes at være svingende, både over døgnet og afhængig af om det er hverdag eller weekend/ferie/fridag, og afhængig af vejrliget. Det anslås at der i gennemsnit vil være 2 biler for hver 3 besøgende (1,5 besøgende per bil)

Udsigten til at golfbaneanlægget vil resultere i til- og frakørsel fra gennemsnitligt ca. 25 biler per dag i sæsonen (besøgende og ansatte) giver ikke i sig selv anledning til at foretage ombygninger på det eksisterende vejnet.

I lokalplanen stilles der krav om at al parkering skal ske på egen grund, herunder at skal udlægges areal til minimum 70 parkeringspladser til besøgende, svarende til et teoretisk maksimum på ca. 100 besøgende på anlægget på samme tid. Der stilles endvidere krav om at minimum 25 af pladserne skal anlægges, hvilket forventes at kunne dække parkeringsbehovet på de fleste dage i sæsonen. Det fastlægges endvidere at Byrådet kan kræve flere parkeringspladser udlagt eller anlagt, hvis den beskrevne kapacitet viser sig at være utilstrækkelig.

Der etableres offentligt tilgængelige stier gennem området under hensyntagen til sikkerheden. Offentligheden vil dermed komme tættere på søer og biotoper end der tidligere har været mulighed for, og som der ikke vil være mulighed for ved den alternative anvendelse - landbrugsdrift.

Den øgede færdsel i området og risikoen for fejlbolde vil kunne påvirke naboejendommene negativt. Der er blive indføjet bestemmelser i lokalplanen om minimumsafstande til naboer, vej og jernbane.

Arkæologi

Der findes ikke gravhøje eller andre synlige fortidsminder i området. Der er tidligere fundet en stenøkse i området. Begrænsningen af terrænarbejde ved anlæg af golfbanen vil mindske risikoen for at eventuelle jordfaste fortidsminder bliver beskadiget.

Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

1.1 Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område

§ 2 Formål

2.1 Lokalplanen har til formål:

- At skabe mulighed for etablering af en golfbane med tilhørende faciliteter
- At sikre at golfbanen indpasses i området, under hensyntagen til de trafikale forhold, samt hensynet til naboerne og landskabs- natur- og kulturværdierne
- At sikre offentligheden adgang til området

§ 3 Område og zonestatus

3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 9 a samt del af matr. nr. 9 k, begge Torup By, Torup.

3.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i delområde 1 (selve golfbanen), og delområde 2 (parkering, træningsbaner og bygningsfaciliteter),

3.3 Lokalplanområdet fastholdes uændret i landzone.

§ 4 Områdets anvendelse

4.1 Områdets anvendelse fastlægges til golfbane med dertil hørende træningsbaner, parkeringsanlæg og indendørs faciliteter.

§ 5 Udstykning

5.1 Området kan ikke udstykkes.

§ 6 Vej- sti- og parkeringsforhold

6.1 Adgang til golfbaneanlægget skal ske ad ny indkørsel fra Torupvejen umiddelbart vest for Møllekildegaard, i princippet som vist på bilag 2. Eksisterende landbrugsindkørsel ved lade skal nedlægges. Den eksisterende østlige indkørsel til gårdsplads kan bevares, men må kun anvendes af beboere og ansatte.

6.2 Parkering skal ske på arealet vest for Møllekildegaard, i princippet som vist på bilag 2. Der skal udlægges minimum 70 parke-

ringspladser. Heraf skal minimum 25 parkeringspladser anlægges på græsarmeret areal.

6.3 Der skal etableres en fodgængerovergang på Torupvejen, i princippet som vist på bilag 2.

6.4 Der skal etableres en tunnel under jernbanen til spillere, offentlighed og mindre maskiner, i princippet som vist på bilag 3.

6.5 Offentligheden skal have adgang til at færdes til fods på klippede græsstier langs kanten af delområde 1, princippet som vist på bilag 1. Stierne skal være min. 2 meter brede og skal anlægges på tør og fast bund.

§ 7 Områdets indretning

7.1 Området kan detailindrettes, og indretningen kan løbende justeres, indenfor rammerne af lokalplanens bestemmelser. Bilag 3 viser en mulig detailudformning indenfor rammerne af lokalplanen.

7.2 I delområde 1 kan der placeres en maks. 9 hullers bane fordelt med 2 – 4 huller på arealet mellem Torupvejen og jernbanen og med 5 – 7 huller nord for jernbanen.

7.3 I delområde 2 kan der placeres en driving-range (øvebane for udspil), en Pitch- og Puttbane (6 hullers øvebane for nybegyndere) og en putting green (øvebane for hulspil). I delområde 2 placeres endvidere parkeringsplads, som beskrevet i § 6.2.

7.4 Arealer der ligger lavere i terrænet end kote 2,0 meter skal ryddes for golfanlæg og stier hvis det skulle blive nødvendigt i forbindelse med retablering af et større vådområde.

7.5 Der kan etableres lavvandssøer i områdets naturlige lavninger. Søer må dog ikke etableres nærmere end 20 meter fra naboskel og der skal etableres afskærende dræn mellem søen og de nærmeste naboskel.

7.6 Alle spille- og træningsarealer skal placeres således at risikoen er minimal for at ”fejlbolde” lander på offentligt tilgængelige arealer, naboejendomme og nabospille- og træningsarealer.

7.7 Der skal være minimum 20 meter fra kant af fairway og greenkant til jernbane, vej, samt nabobebyggelse/haver.

7.8 Indenfor den i § 7.7 nævnte 20 meter

grænse må spille- og træningsarealer ikke placeres parallelt med offentligt tilgængelig sti, jernbane, vej, eller nabobebyggelse/haver og spilleretningen skal være væk fra disse.

§ 8 Terræn

- 8.1 Jordflytning skal minimeres og terrænændringer må maksimalt være på +/- 0,5 meter i forhold til områdets naturlige terræn. Terrænændringer i forbindelse med tunnel under jernbanen dog undtaget.
 - 8.2 Reguleret terræn skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Der må ikke anlægges støttemure eller jordvolde. Eventuelle støttemure i forbindelse med tunnel under jernbanen dog undtaget.
 - 8.3 Terrænregulering må ikke føre til skader på fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
 - 8.4 Ved anlæg af veje, stier, pladser og andre færdselsarealer samt ved indretning af byggeri skal der tages hensyn til handicappede og ældres bevægelsesmuligheder. Alle skal have lige muligheder for at kunne komme rundt overalt, hvor det er praktisk muligt.
- ## § 9 Beplantning og hegn
- 9.1 Rough (uklippede græsarealer) og lavvandssøer skal tilsammen udgøre minimum 50% af golfbanens areal.
 - 9.2 Områdets overordnede åbne karakter skal bevares. Eksisterende sunde og velformede træer og buske skal bevares. Nyplantninger skal bestå af hjemmehørende arter som er typiske for egnen og skal placeres så den eksisterende landskabsform understreges.
 - 9.3 Der kan etableres nye levende hegn langs naboer som yderligere sikring af at "fejlbolde" ikke lander udenfor ejendommen
 - 9.4 Der kan etableres vandhuller og sandgrave på arealet. Anlæg af vandhuller og ændringer i drænforhold må ikke genere dræning udenfor lokalplanområdet.
 - 9.5 Der skal etableres diskret hegning langs jernbanen, i form af dyrehegn eller trådhegn.

- 9.6 Eventuel øvrig hegning skal være levende hegn. Der kan dog opsættes diskret dyre- eller trådhegn hvis området skal afgræses, eller for at hindre færdsel ind på naboejendomme. Faste hegn og læmure må kun opsættes i direkte tilknytning til beboelsesbygninger.

§ 10 Oplag, belysning og skiltning

- 10.1 Der må ikke hensættes containere, skurvogne eller uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne. Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder affald, møbler, hvidevarer, byggematerialer og lignende. Mindre oplag af haveaffald og kortvarige oplag af byggematerialer i forbindelse med byggeri er dog undtaget.
 - 10.2 Alle typer ledninger skal fremføres som jordkabler.
 - 10.3 Udendørs belysning skal begrænses til et minimum og må kun opsættes på eksisterende bygninger, eller som pullertbelysning i direkte tilknytning til bygningerne. Belysning skal udformes så der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
 - 10.4 Reklameskiltning må ikke opsættes. Skilte til orientering og vejvisning må maksimalt være 0,5 m², skal være diskret udformet og placeret på lave standere.
- ## § 11 Bebyggelsens omfang, placering og udseende
- 11.1 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområde 1.
 - 11.2 Eksisterende stuehus i delområde 2 fast holdes som helårsbolig for ejeren af ejendommen.
 - 11.3 Eksisterende overflødiggjort ko- og svinestald i delområde 2 kan indrettes til faciliteter for golfbaneanlægget, reception, café, golfbutik, klublokaler, toiletter, omklædning, personalefaciliteter, samt maksimalt 8 værelser for gæster og ansatte, forudsat at indretning af disse faciliteter kan ske indenfor rammerne af byggeselovgivningen.
 - 11.4 Eksisterende overflødiggjort lade og maskinhus kan indrettes til lager af materialer til golfanlægget samt garage og værksted for maskiner til anlægget.
 - 11.5 Udvendig ombygning af eksisterende byg-

ninger skal begrænses til et nødvendigt minimum og skal ske med respekt for bygningens oprindelige ydre materialer og farver. Oprindelige staldvinduer skal såvidt muligt bevares.

- 11.6 Mindre tilbygninger til brug for golfbaneanlægget kan opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, efter Planlovens landzonebestemmelser, og skal i ydre dimensioner, materialer og farver være tilpasset de eksisterende bygninger.

§ 12 Støj

- 12.1 Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre naboarealerne støj som overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. For naboboliger/haver tages udgangspunkt i de vejledende grænseværdier for boligområder for åben og lav boligbebyggelse.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Golfbanen må ikke tages i brug før de i §§ 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4 nævnte adgangskrydsnings- og parkeringsanlæg er etableret.
- 13.2 Golfbanen må ikke tages i brug før de i § 6.5 nævnte stier er etableret og gjort tilgængelige for offentligheden.
- 13.3 Hvis lokalplanområdets anvendelse som golfbane ophører, skal al skiltning og alt terrænudstyr, som har relation til golfbanen, være fjernet inden 1 år fra anvendelsen er ophørt.

§ 14 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

- 14.1 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Lov om planlægning.

§ 15 Fortidsminder

- 15.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til det museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet, for tiden Nordsjællands Folkemuseum – Sophienborg, Frederiksgade 11, Hillerød.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning §18, kun udstykkes bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 16.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).
- 16.4 Lokalplanens bestemmelser erstatter krav om landzonetilladelse til de i §§ 6-11 (undtaget §11.6) nævnte anlæg, beplantninger og bygningsmæssige ændringer.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 2. maj 2006

På Byrådets vegne

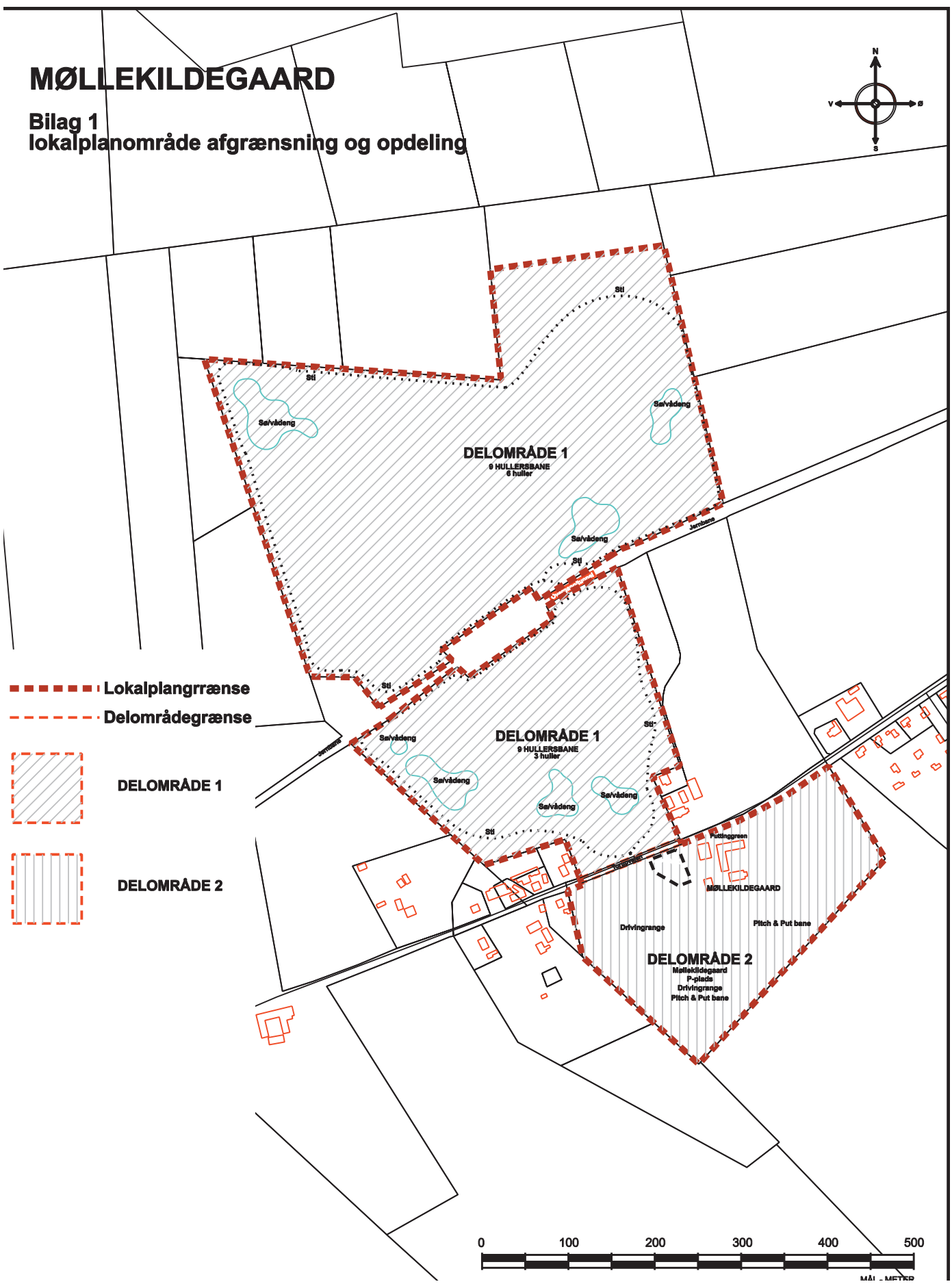
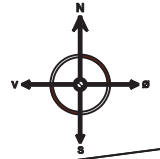
Hans Schwennesen
Borgmester

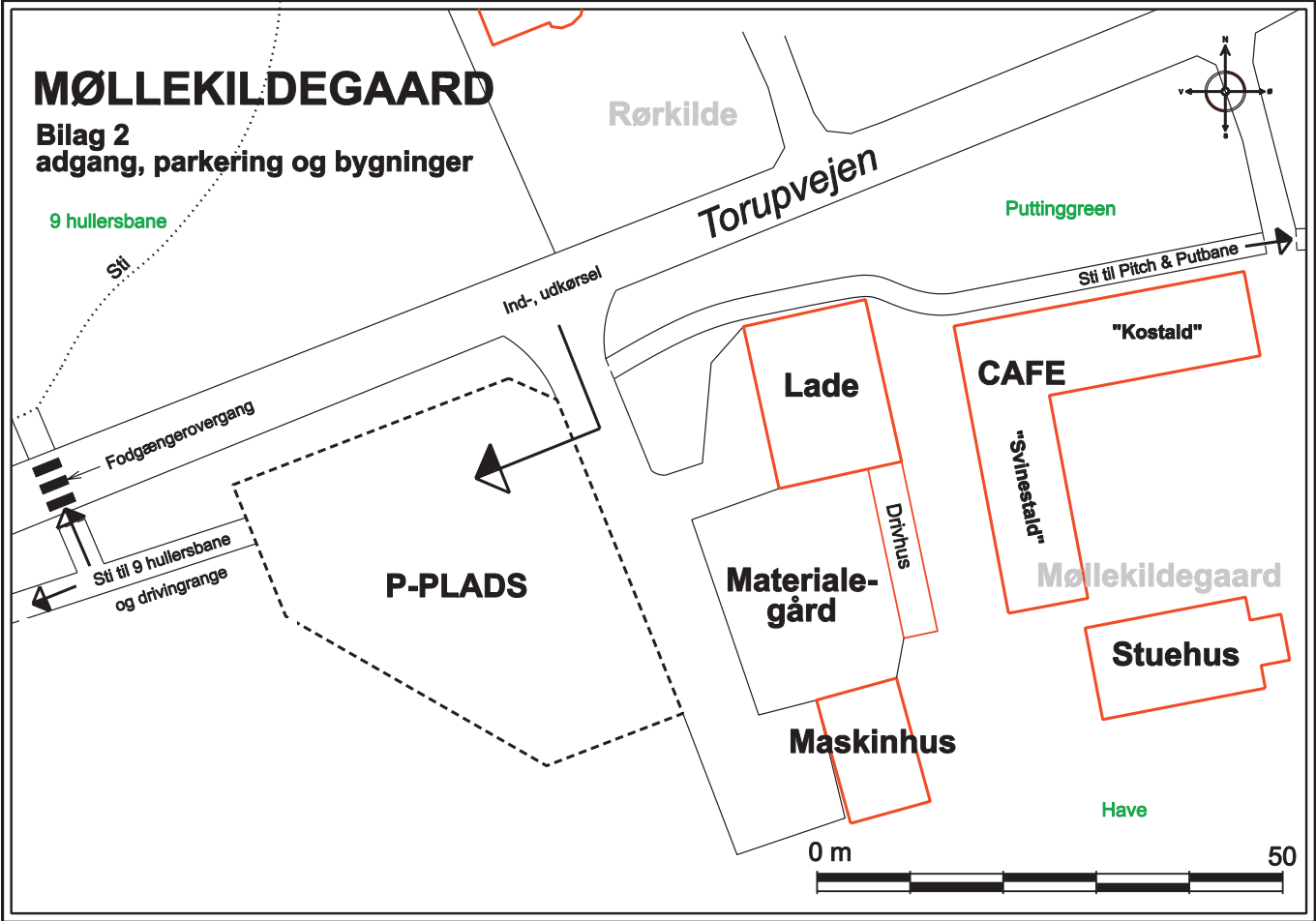
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Kortbilag

MØLLEKILDEGAARD

Bilag 1 lokalplanområde afgrænsning og opdeling





MØLLEKILDEGAARD

Bilag 3

Illustration af mulig detailudformning



Ordforklaringer:

Teested:	Udslagssted for starten af hvert nyt hul.
Fairway:	Det stykke terræn/bane der ligger mellem teestedet og frem til greenen (arealet hvor hullet er placeret)
Rough:	Det ubehandlede areal udenfor teested, fairway og green.
Green:	Green er det fintklippede og specielt behandlede område, hvor hullet med flagstangen er placeret.
Driving Range:	Træningsområde, hvor der øves i udslag (drive).
Bunker:	De fordybninger på banen, der er ilagt sand eller grus.
Pitch - Putt bane	En træningsbane for nybegyndere.