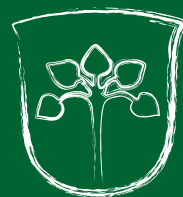


LOKALPLAN 3.50

UDVIDELSE AF HOLBÆK GOLFBANE, HOLBÆK ØST

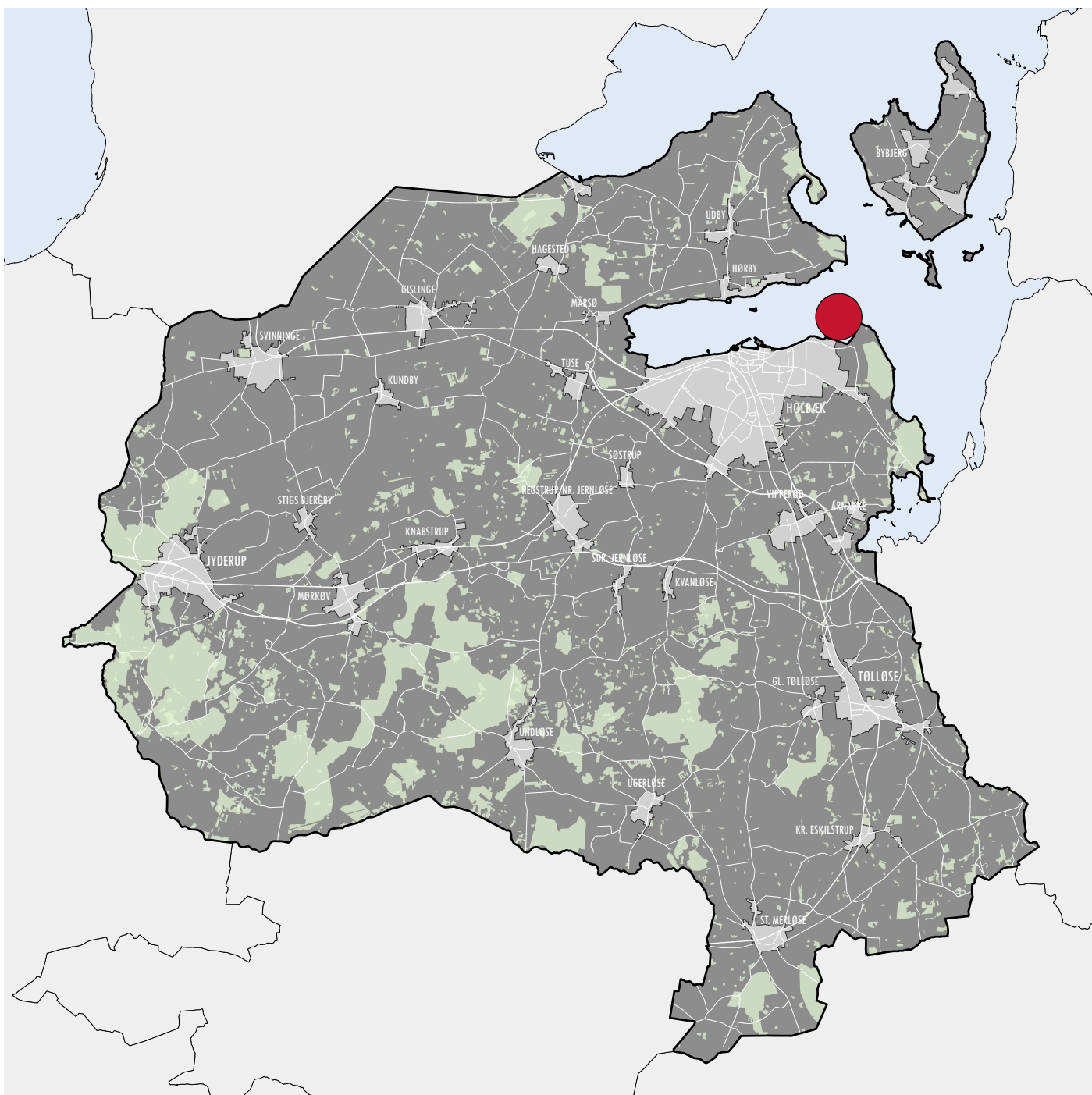


FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Baggrund

Forslag til lokalplan nr. 3.50 Udvidelse af Holbæk Golfbane udarbejdes, da Holbæk Golfklub ønsker at udvide den eksisterende golfbane ind på skovbevoksede arealer syd for den eksisterende golfbane. Udvidelsesarealerne er beliggende i det nordvestlige hjørne af Dragerup Skov og er en del af Humleore Skovdistrikt.

Humleore Skovdistrikt og Holbæk Goldklub har indgået en foreløbig aftale om anlæg af golfbaneareal på en del af skovdistriktets arealer under forudsætning af tilladelser fra relevante myndigheder.

Formål

Formålet med planforslaget er at give mulighed for at udvide Holbæk Golfbane samt fastsætte de planmæssige rammer for golfbaneanlægget.

Lokalplanområdet

Planområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3e, 12a, 12d, 12e og 16, og dele af matr. nr. 3a, 3f, og 13a Dragerup by, Grandløse. Området er beliggende ud til kysten nord/nordøst for Holbæk by. Det samlede areal af lokalplanområdet er på omtrent 62 ha. Udvidelsen udgør ca. 11 ha., og er beliggende syd for eksisterende golfanlæg.

Størstedelen af lokalplanområdet anvendes til golfbane. Den del af lokalplanområdet, hvor udvidelsen af golfbanen skal placeres er i dag udlagt til skov.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet fremtidige anvendelse vil være rekreativt område i form af golfbane.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring offentlighedens adgang til arealerne. I lokalplanforslaget fastholdes udlæg til stiforbindelse med henblik på at sikre offentlighedens adgang mellem skovens nordlige del og kysten.

Vejadgang til golfbaneanlægget sker fortsat ad Dragerupvej. Udvidelsen af golfbanen vurderes ikke at kræve udlæg af nye p-arealer. Eksisterende p-arealer og eksisterende udvidelsesmuligheder af p-arealerne fastholdes.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring terrænregulering, sådan at lokalplanen ikke muliggør terrænregulering, der vil fremtræde markant i landskabet.


Lokalplanen stiller krav til anvendelse af udendørs belysning. Som udgangspunkt må der på baneanlægget ikke opsættes belysning. I tilknytning til bebyggelse og på p-arealer giver lokalplanen mulighed for at opsætte belysning.

Lokalplanen stiller endvidere krav til beplantning og hegning, som skal sikre at golfbanen indpasses i landskabet.



Borgerinddragelse

Planforslaget er i offentlig høring i perioden fra den 27. juni 2016 til den 11. september 2016. I høringsperioden vil der være mulighed for at deltage i et borgermøde, som afholdes **mandag den 1. august 2016 kl. 19 i golfklubbens klubhus beliggende på adressen, Dragerupvej 50, 4300 Holbæk.**



Statslig og regional planlægning

Om Fredsskov

En del af lokalplanområdet er beliggende i område, der i dag er fredsskov. Nedlæggelse af fredsskov forudsætter tilladelse fra Naturstyrelsen.

Alternativt kan der eventuelt i stedet meddeles tilladelse til golfbaneanlæg på fredsskovspligtigt areal. Dette forudsætter ligeledes tilladelse fra Naturstyrelsen. Det fremgår af et notat fra Naturstyrelsen fra 2005 "Praksis for tilladelse til anlæg af golfbaner i fredsskov".

Om drikkevandsinteresser

Der er ikke drikkevandsinteresser i området.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme 3.F03

Det eksisterende golfbaneanlæg er omfattet af kommuneplanramme 3.F03. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der udvider kommuneplanramme 3.F03 til også at omfatte arealet, hvor udvidelsen af golfbanen ønskes placeret.

Kommuneplanrammen vil fastsætte anvendelsen til jordbrugsformål og rekreative formål i form af golfbane. Maksimalt etageantal er 1 og maksimal bygningshøjde er 6,5 meter. Bebyggelse må kun placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Zonestatus er landzone, hvilket også er den fremtidige zonestatus.

Eksisterende lokalplaner

Dele af planforslagets område er omfattet af eksisterende lokalplan 3.06. Denne lokalplan vil blive afløst ved vedtagelse af lokalplan 3.50.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszone

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszone. Iht. lov om planlægning er der fastlagt en ca. 3 km bred kystnærhedszone, der omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Herved sikres, at der kun kan planlægges for inddragelse af arealer i byzone eller for nyanlæg i landzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. I kystnærhedszonen er der endvidere forbud mod udlæg af nye sommerhusområder, og landzonetilladelser må kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystområderne.

I 2006 udgav Miljøministeriet vejledningen Lokalisering af golfbaner, som blev til i et samarbejde mellem ministerier, grønne organisationer og Dansk Golf Union, og var foranlediget af den øgede interesse for etablering af nye golfbaner i Danmark. Hensigten var således, gennem vejledning at søge en placering af anlæggene, så natur- og miljøkonflikter undgås. Idet mange golfbaner ønskes placeret inden for kystnærhedszonen angiver vejledningen, at placering udenfor kystnærhedszonen bør tilstræbes, men placering indenfor zonen er ikke udelukket, hvis baneanlægget ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet, og hvis andre placeringsmuligheder er

undersøgt og vurderet ikke at være egnede. Der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, hvor også friluftspolitiske og turistpolitiske overvejelser skal indgå. Vejledningen angiver, at der i byranden omkring kystbyer kan være mulighed for at placere golfbaner f.eks. bag den bymæssige bebyggelse og under forudsætning af en særlig hensyntagen til landskabet.

Hele Holbæk golfbane er beliggende indenfor kystnærhedszone, og udvidelse vil derfor nødvendigvis også skulle placeres indenfor kystnærhedszone. Golfbanen har brug for yderligere areal for fortsat at kunne udvikle golfbanen og der er således en særlig funktionel begrundelse for at planlægge for anlæg i kystnærhedszone.

Det nye baneanlæg anlægges som en lomme i allerede etableret skov. Den visuelle påvirkning bliver derfor begrænset, da dette anlæg vil blive omkranset af skov. Planforslaget giver ikke mulighed for at opføre byggeri over 8,5 meter.

Strandbeskyttelseszonen

Dele af lokalplanområdet er beliggende indenfor strandbeskyttelseszonen. Formålet med strandbeskyttelsen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. I modsætning til planlovens kystnærhedszone, der er en planlægningszone, er strandbeskyttelses- og klitfredningszonerne forbudszoner. Efter hovedreglerne i naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 1, og § 15, stk. 1, må der således ikke foretages nogen ændring i den eksisterende tilstand i disse zoner.

Lokalplanen ændrer ikke ved den nuværende anvendelse af arealerne i strandbeskyttelseszonen. Udvidelsen af golfbanen finder sted på arealer, der ligger udenfor strandbeskyttelseszonen.

Diverse udpegninger

Udpegninger i kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udpeget til værdifuldt landskab, hvilket betyder, at områdets landskabelige kvaliteter og karakteristika skal bevares og udvikles. Af kommuneplanens retningslinjer 4.1.1 til 4.1.7 fremgår:

4.1.1 Den landskabelige udpegning skal sikre, at de enkelte områders kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles.

4.1.2 Der skal som udgangspunkt planlægges, så de enkelte landskabstræk bevares eller forbedres.

4.1.3 Ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg eller tilsvarende ændringer, skal der ske en tilpasning til landskabet. Der må tilsvarende ikke ske oplag, skiltning, terrænændringer eller tilsvarende, som kan forringe landskabsoplevelsen.

4.1.4 I værdifulde landskaber kan som udgangspunkt kun opføres bebyggelse og tekniske anlæg, der er nødvendige for landbruget eller bidrage til oplevelsen af landskabet.

4.1.5 I de sammenhængende landskaber må større bebyggelser og større tekniske anlæg kun tillades, hvis de ikke med rimelighed kan placeres uden for de udpegede landskabsområder.

4.1.6 De udpegede værdifulde landskaber må så vidt muligt ikke forringes eller indskrænkes, hvis den landskabelige oplevelse derved forringes.

4.1.7 I landskaber, som er skadede eller forstyrret skal der gennem fremtidig planlægning ske landskabelige forbedringer, som understøtter de landskabelige udpegninger og målsætninger i landskabsplanen.

Der er således store landskabelige herlighedsværdier i lokalplanområdet og disse beskyttes gennem fastsættelse af bestemmelser om terrænændringer og byggeri.

Planforslaget giver ikke mulighed for yderligere byggeri, men alene

en udvidelse af baneanlægget. En udvidelse af baneanlægget vurderes kun at kunne finde sted på arealer syd for eksisterende baneanlæg.

Det nye baneanlæg anlægges som en lomme i allerede etableret skov. Den visuelle påvirkning bliver derfor begrænset, da anlægget vil blive omkranset af skov.

Kulturhistoriske værdier

Hele Dragerup Skov er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Der findes i skoven flere militære anlæg, som har kulturhistorisk relevans. Inden for lokalplanområdet er der ikke nogen militære anlæg.

Inden for lokalplanområdet findes et beskyttet stendige. Anlæg af golfbaner må som hovedregel ikke medføre ændringer i tilstanden af sten og jorddiger efter museumsloven. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere f.eks. til mindre gennembrydninger af diger. Gennembrydning af diget må ikke finde sted før der er opnået tilladelse efter museumsloven.

Skovbyggelinje

Dele af lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri indenfor skovbyggelinjen.

Naturbeskyttelse

Der findes indenfor lokalplanområdet beskyttede naturtyper i form af beskyttede søer og beskyttet strandeng. Udvidelsen af golfbanen vurderes ikke at medføre ændringer i påvirkningen af disse naturtyper, da udvidelsesarealerne er beliggende udenfor de områder, der er udpeget som beskyttede søer og beskyttede strandeng.

Dragerup Skov er udpeget som værdifuldt naturområde. En mindre del af Dragerup Skov vil med planforslagets vedtagelse og efter Naturstyrelsens nærmere tilladelse kunne anvendes til golfbane. Disse arealer vil kunne blive påvirket. Der er dog tale om et forholdsvis lille areal værdifuld skov. Påvirkningen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

Trafikforhold

Vejadgang til golfbaneanlægget sker fortsat ad Dragerupvej. Udvidelsen af golfbanen vurderes ikke at kræve udlæg af nye p-arealer. Eksisterende p-arealer og eksisterende udvidelsesmuligheder af p-arealerne fastholdes.

I lokalplanforslaget fastholdes udlæg til stiforbindelse med henblik på at sikre offentlighedens adgang mellem skovens nordlige del og kysten.

Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Vandforsyning

Holbæk Golfklub har en gældende tilladelse til markvandingsboring DGU nr. 198.481 med en indvindingsmængde på i alt 10.000 m³/år. Vandforbruget til banens pleje vil øges ved baneudvidelsen. Det øgede vandforbrug forventes at kunne håndteres ved brug af den eksisterende markvandingsboring. Hvis indvindingsmængden forventes at overstige 10.000 m³/år skal der søges om en forøgelse af indvindingsmængden.

Drikkevand

Golfklubben forsynes med drikkevand fra Fors.

Regn- og spildevand

Spildevand og overfladevand

Området er spildevandskloakeret.

Regnvand afledes lokalt. Ligeledes anbefales det, at vejvand efter fornøden rensning skal nedsives. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affaldshåndteringen skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer



Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

Byggeri og planlægning

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at evt. ny bebyggelse ikke vil fremtræde markant i landskabet.

Transport

Lokalplanområdet er tilknyttet det sammenhængende stinet fra Holbæk by. Der er mulighed for adgang til at gå langs kyststrækningen på Kirsebærholmen og Inderbredning.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndteringen skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Natur

Evt. ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket skal sikre, at beskyttet natur ikke påvirkes.

Sundhed og trivsel

Offentlighedens adgang

Lokalplanen skal sikre offentlighedens adgang til arealerne. Dette sker ved at udlægge stiforbindelse i området.

Miljø

Støj

Der er ingen væsentlige støjkloder i området og området er ikke støjbelastet.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke kortlagt på V1 eller V2 niveau.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser i planen, der sikrer, at der ikke opføres bebyggelse i det åbne land, der fremtræder markant i landskabet og mod kysten.
- Der er ikke tale om en ny funktion der tilføres området/landskabet,

men alene en udvidelse af eksisterende golfbane.

Der er således tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning (mindre udvidelse af område udlagt til offentlige formål i form af golfbane).

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Nedenstående liste er vejledende og ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Ejer og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang inden lokalplanens realisering.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 12a, 12d og 12e, Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 27.06.1901.
Servitut om ret for Sømarinekorpsset til opstilling af 2 sømærker.

Dokument lyst den 28.11.1962.
Servitut om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv., vedr. 1A Dragerup.
Bemærkninger: Ekspropriationen ses ikke umiddelbart at vedrøre matr. nr. 12d, Dragerup By, Grandløse.

Dokument lyst den 20.04.1965.
Brugskontrakt med Holbæk Golfklub, Kirsebærholmen, i tiden 1/4 1964 til 31/3 2014.

Dokument lyst den 27.09.1996.
Aftale mellem Holbæk Kommune og Holbæk Golfklub angående benyttelse af et areal m.v.

Dokument lyst den 08.05.2003.
Tillæg til aftale lyst den 27.09.1996

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 3A, Dragerup By, Grandløse Løbenr. 11.11.1111-904712-21 (dato ikke registreret).
Dok om jord til fortov, vedr. 3A

Dokument lyst den 27.06.1901.
Servitut om ret for Sømarinekorpsset til opstilling af 2 sømærker, vedr. 3A.

Dokument lyst den 21.02.1907.
Dok om vej mv, Vedr. 3A.

Dokument lyst den 24.06.1929.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 3A.

Dokument lyst den 20.03.1942.
Dok om vej mv., forbud mod hævds erhvervelse, vedr. 3A.

Dokument lyst den 15.12.1944.
Dok om baderet samt færdselsret mv., vedr 3A.

Dokument lyst den 18.01.1957.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 3A.

Dokument lyst den 28.11.1962.
Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv., vedr 1A Dragerup.

Dokument lyst den 26.05.1967
Brugskontrakt for Holbæk Golf Klub til et areal af Dragerupgaards jorder til golfbane fra 1/4 1964-31/3 2014 m.v., Vedr 3A

Dokument lyst den 09.02.1978.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument lyst den 06.12.1983.
Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld, vedr 1A, Dragerup,
50 BF, 50 BI.

Dokument lyst den 17.08.1989
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument lyst den 27.01.1993.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 4F, prioritet forud for
pantegæld.

Dokument lyst den 17.02.1993.
Dok om anvendelse af golfbane m.v., prioritet forud for pantegæld,
vedr. 3A,1H.

Dokument lyst den 03.01.1997.
Lejekontrakt med Holbæk Kommune ang. leje af en parcel for 1/9
1992 i 30 år, om resp se akt, vedr. 3A.

Dokument lyst den 22.06.1999.
Dekl. i.h.t. lovbekg 769 af 24.08.1994, herunder forbud mod salg
m.v. uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen, primær prt.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 3E, Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 27.06.1901.
Dok. til Sømarinekorpsset om opstilling af 2 sømærker.

Dokument lyst den 21.02.1907.
Dok om vej mv.

Dokument lyst den 24.06.1929.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 3A

Dokument lyst den 26.05.1967.
Brugskontrakt for Holbæk Golf Klub til et areal af Dragerupgaards
jorder til golfbane fra 1/4 1964-31/3 2014 m.v., vedr 3A

Dokument lyst den 27.09.1996.
Aftale mellem Holbæk Kommune og Holbæk Golfklub ang.
benyttelse af et areal m.v. (tillæg lyst den 08.05.2003 - 14344)

Dokument lyst den 08.05.2003.
Tillæg til aftale lyst d.27.09.1996.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 3F, Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 27.06.1901.
Dok. om Sømarinekorpsset om opstilling af 2 sømærker.

Dokument lyst den 21.02.1907.
Dok om vej mv.

Dokument lyst den 24.06.1929.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 3A

Dokument lyst den 15.12.1944.
Dok om baderet samt færdselsret mv., vedr. 3A

Dokument lyst den 18.01.1957.
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 3A

Dokument lyst den 26.05.1967.
Brugskontrakt for Holbæk Golf Klub til et areal af Dragerupgaards
jorder til golfbane fra 1/4 1964-31/3 2014 m.v., Vedr 3A

Dokument lyst den 28.08.1997.
Aftale mellem Holbæk Kom. og Holbæk Golfklub ang. benyttelse af
et areal m.v. (Tillæg lyst den 08.05.2003 - nr. 14344)

Dokument lyst den 08.05.2003.

Tillæg til aftale lyst d.27.09.1996.
Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 13a, Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 01.09.1887
Dok om vej mv, Vedr 3B,3E,3L,3Y,3U Bredetved
Ikke i akt, evt. landsarkiv

Dokument lyst den 23.04.1914
Dok om militære skydeøvelser, Vedr 1F, Eriksholm 14A Bredetved
Ikke i akt, evt. landsarkiv

Dokument lyst den 26.02.1920
Dok om gravkammere, Vedr 1F Eriksholm
Ikke i akt, evt. landsarkiv

Dokument lyst den 11.10.1927
Dok om fredning

Dokument lyst den 08.01.1930
Dok om færdselsret mv, Vedr 1F Tjebberup

Dokument lyst den 14.07.1930
Dok om færdselsret mv, Vedr 1F Tjebberup

Dokument lyst den 16.11.1938
Dok om fredskov mv, Vedr 1F,1AT Eriksholm

Dokument lyst den 31.03.1942
Dok om fredning af fortidsminder, Vedr 13A Dragerup, 1F Eriksholm

Dokument lyst den 03.12.1953
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument lyst den 02.02.1955
Dok om fredskov mv, Vedr 1F Eriksholm

Dokument lyst den 07.03.1955
Dok om fredskov mv, Vedr 3B,3E,3L,3Y,3U Bredetved

Dokument lyst den 27.06.1955
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4F

Dokument lyst den 05.10.1955
Dok om fredning

Dokument lyst den 26.11.1955
Dok om opførelse af militære anlæg og boliger mv

Dokument lyst den 22.09.1961
Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2AC

Dokument lyst den 22.09.1961
Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1F, Eriksholm

Dokument lyst den 26.02.1968
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument lyst den 08.10.1969
Dok om byggelinier mv, Vedr 3A

Dokument lyst den 08.10.1969
Dok om byggelinier mv, Vedr 1F Eriksholm

Dokument lyst den 12.02.1970
Dok om vandforsyning mv

Dokument lyst den 16.10.1973
Dok om forkøbsret mv. - se akt - skøde § 13

Dokument lyst den 16.10.1973
Dok om vederlagsfri boligret mv. - se akt - skøde § 14

Dokument lyst den 27.05.1975
Dok om adgangsbegrænsning mv

Dokument lyst den 22.05.1979
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for
prioritering

Dokument lyst den 27.11.1985
Dok om fredning af 3 fortidsminder, Vedr 13A, Dragerup

Dokument lyst den 25.05.1992
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for
prioritering

Dokument lyst den 29.11.1994
Dok om kabler, Vedr 1F Eriksholm

Dokument lyst den 18.02.1997
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument lyst den 17.07.2002
Dekl. ang. nedlægning af telekabler m.v. Ej til hinder for prt. Vedr.
13A Dragerup

Dokument lyst den 19.03.2003
Dekl. overfor NVE ang. transformerstation og kabler. (Ej til hinder for
prt.)

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 16, Dragerup By, Grandløse
Ingen hæftelser eller servitutter.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.

Ophævelse af landbrugspligt

Dele af lokalplanområdet (del af matr. 3a, Dragerup By, Grandløse) er udlagt til landbrugsformål. Der er i 1992 meddelt en tilladelse fra Jordbrugskommissionen til midlertidig ophævelse af landbrugspligten mhp. udnyttelse til golfformål i tiden indtil 1. september 2022. Det fremgår af deklARATIONEN, at arealet skal geninddrages når anvendelsen til golfformål er ophørt, dog senest 1. september 2023.

En fortsat anvendelse af dette areal til golfformål forudsætter, at der kan meddeles en forlængelse af tilladelsen.

Jordbrugskommissionernes funktioner er fra 2013 lagt ind under Natur- og Erhvervsstyrelsen.

Stendiger

Inden for lokalplanområdet findes et beskyttet stendige. Efter museumsloven må der som hovedregel ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere f.eks. til mindre gennembrydninger af diger. Gennembrydning af diget må ikke finde sted før der er opnået en tilladelse efter museumsloven.

Fredsskov

En del af lokalplanområdet er beliggende i område, der i dag er fredsskov. Nedlæggelse af fredsskov forudsætter tilladelse fra Naturstyrelsen. Alternativt kan der evt. i stedet meddeles tilladelse til golfbaneanlæg på fredsskovspligtigt areal - efter Naturstyrelsens nærmere vurdering og tilladelse. Det fremgår af et notat fra Naturstyrelsen fra 2005 "Praksis for tilladelse til anlæg af golfbaner i fredsskov".

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper (§ 3 områder)

Der findes inden for lokalplanområdet beskyttede naturtyper i form af beskyttede søer og beskyttet strandeng.

Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand. Ønsker ejeren at fortage ændringer i et beskyttet naturareal, skal ejeren søge om dispensation hos kommunen. Htidig drift på arealerne kan dog fortsætte. Mens større ændringer som for eksempel at dræne, opfylde, oprense, omlægge eller tilplante arealet ikke er tilladt. Desuden er det ikke tilladt at anvende sprøjtemidler eller gødning, hvis det ikke tidligere er blevet brugt, og hvis det er, må det ikke øges i omfang.

Strandbeskyttelseslinjen

Dele af lokalplanområdet er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelsen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. I modsætning til planlovens kystnærhedszone, der er en planlægningszone, er strandbeskyttelses- og klitfredningszonerne forbudszone. Efter hovedreglerne i naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 1, og § 15, stk. 1, må der således ikke foretages nogen ændring i den eksisterende tilstand i disse zoner.

Lokalplanen ændrer ikke ved den nuværende anvendelse af arealerne i strandbeskyttelseslinjen. Udvidelsen af golfbanen finder sted på arealer, der ligger uden for strandbeskyttelseslinjen.

Skulle der alligevel være ønske om ændringer på arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, kan der ansøges om dispensation. Ansøgningen skal ske i henhold til retningslinjerne fra

kystdirektoratet, som vist nedenfor.

Vil du søge om en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, skal din ansøgning indeholde:
en beskrivelse af, hvad du søger om dispensation til
en beskrivelse af materialer, farver, dimensioner osv
en tegning af projektet
et kort eller kortskitse, der viser projektets placering på ejendommen
adresse og matrikelnummer

Send din ansøgning til kdi@kyst.dk, og skriv gerne "Ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen" i emnefeltet.

Hvis du har spørgsmål, inden du sender din ansøgning, kan de også sendes til kdi@kyst.dk.

Hvis du er uenig i Kystdirektoratets afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet.



Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune er ejer af en del af det areal, hvor der er golfbane (matrikel 12a, 12d, 12e, 3e, del af 3f og 16, Dragerup By, Grandløse). Arealerne lejes ud til Holbæk Golfklub.

Holbæk Kommune er ydermere lejer af del af matrikel 3a, som kommunen videreudlejer til Holbæk Golfklub. En fortsat udnyttelse af disse arealer til golfbaneformål forudsætter, at eksisterende kontrakter kan fornys.

Ydermere forudsætter realisering af udvidelse af golfbane på del af matrikel 13a (Dragerup skov), at der kan indgås kontrakt med ejer om udnyttelse af arealet til golfbaneformål.



Mindretalsudtalelser

De ændringsforslag fra Enhedslisten, som fremgår nedenfor er illustreret på 2 kort, som kan findes ved at trykke på de to ikoner i højre side.

Mindretalsudtalelse fra Enhedslisten af den 15. juni 2016

Enhedslisten anerkender Redegørelsens kapitel side 12 om Bæredygtighed, hvor der under afsnittet "Transport" står "Lokalplanområdet er tilknyttet det sammenhængende stinet fra Holbæk by. Der er mulighed for adgang til at gå langs kyststrækningen på Kirsebærholmen og Inderbredning", og under Sundhed og Trivsel" står "Lokalplanen skal sikre offentlighedens adgang til arealerne. Dette skal ske ved at udlægge stiforbindelse i området".

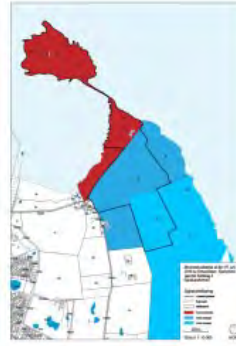
Enhedslisten ønsker derfor, at lokalplanforslaget i tekst og kortbilag A) tydeliggør de eksisterende muligheder for almindelig offentlig færdsel i området, og samtidig B) anviser muligheden at lokalplanområdet at forbinde det eksisterende stinet fra Holbæk med stierne i skoven.

Enhedslisten foreslår konkret, at der i kortbilag 4 (og paragraf 5) indføres:

1. De eksisterende veje og stier i området og i de tilstødende områder i skoven, 2. Udlæg til (trampe)sti Kirsebærholmen rundt, 3. Markering af eksisterende trappestier, der generelt afgrænser golfbanen, 4. Udlæg til sti langs områdets sydskel fra Dragerupvej til skoven (umiddelbart nord for det hegn, der er angivet i paragraf 8.2), idet denne sti forbindes med de eksisterende veje, der forløber på hver side af skovens nuværende nordlige grænse, samt 5. At denne sti såvel som stien langs områdets østgrænse kan bruges af både til fodgængere og cyklister på vej mellem Dragerupvej skovens veje og stier.

Enhedslisten foreslår endvidere,

6. At det på kortbilag 3 angives, hvilke dele af lokalplanområdet der ejes af kommunen, og hvilke privatejede dele der lejes henholdsvis skal lejes af kommunen for at sikre golfbanens eksistens.



3.50 Udvidelse af Holbæk Golfbane

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
 - at give mulighed for en udvidelse af det eksisterende golfbaneanlæg,
 - at fastlægge hele lokalplanområdet til jordbrugsformål og rekreative formål, herunder golfbane med tilhørende faciliteter,
 - at tilgodese de landskabelige og fredningsmæssige forhold,
 - at sikre offentlighedens adgang til området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3 og omfatter matr. nr. 3e, 12a, 12d, 12e, og 16, og dele af matr. nr. 3a, 3f og 13a Dragerup by, Grandløse, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse måtte blive udstykket herfra.
- 2.2 Lokalplanens område forbliver i landzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål og rekreative formål, herunder golfbane med tilhørende faciliteter

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Der fastlægges et byggefelt markeret på kortbilag 5.
- 4.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 etage og 6,5 meter.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Dragerupvej.
- 5.2 Indenfor lokalplanområdet udlægges en stiforbindelse, som vist på kortbilag 4. Stien skal skabe forbindelse til eksisterende stier indenfor og udenfor lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4.
- 5.3 Parkering skal finde sted på et nærmere afgrænset område, som fremgår af kortbilag 5.

§ 6 Skiltning

- 6.1 Overkant på markeringer og skilte ved teesteder må intet sted være højere end 50 cm over terræn.
- 6.2 Der må ikke opsættes reklameskilte.

§ 7 Terræn

- 7.1 Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end 0,5 meter.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 8.1 Inden for 50 meters afstand fra skel mod matr. nr. 4a, 5a og vejskel (Dragerupvej) ved lokalplanens vestlige afgrænsning må der ikke etableres greens, tee-steder eller stiforbindelser. Dette ses angivet på kortbilag 4.
- 8.2 Der udlægges et 3-5 meter bredt levende hegn langs lokalplanens sydlige afgrænsning vest for Dragerup skov, jf. lokalplanens kortbilag 4.
- 8.3 For begge de i § 8.1 og § 8.3 nævnte områder gælder, at beplantningen ikke må overstige 1 meter.
- 8.4 Beplantning skal ske efter følgende retningslinjer:
 - Område A: Beplantningen i dette område må kun bestå af enkeltstående hjemmehørende arter af buske.
 - Område B: Beplantningen i dette område må kun bestå af hjemmehørende arter af træer og buske.

§ 9 Belysning

- 9.1 Det er kun tilladt at opsætte belysning i tilknytning til eksisterende bygninger og p-områder.
- 9.2 Armatur til belysning må maksimalt have en højde af 1 meter.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Ledninger skal føres i jorden.

§ 11 Aflysning af lokalplaner

11.1 Lokalplan 3.06 aflyses i sin helhed for det i § 2 angivne område.

§ 12 Midlertidige retsvirkninger

- 12.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 12.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 3.50 er vedtaget af Holbæk Byråd den 15. juni 2016

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1 - luftfoto



Kortbilag 2 - natur



Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 3 - lokalplanens område



Kortbilag 4 - anvendelseskort



Kortbilag 5 - anvendelseskort, byggefelt





Kortbilag 1 Luftfoto

Signaturforklaring

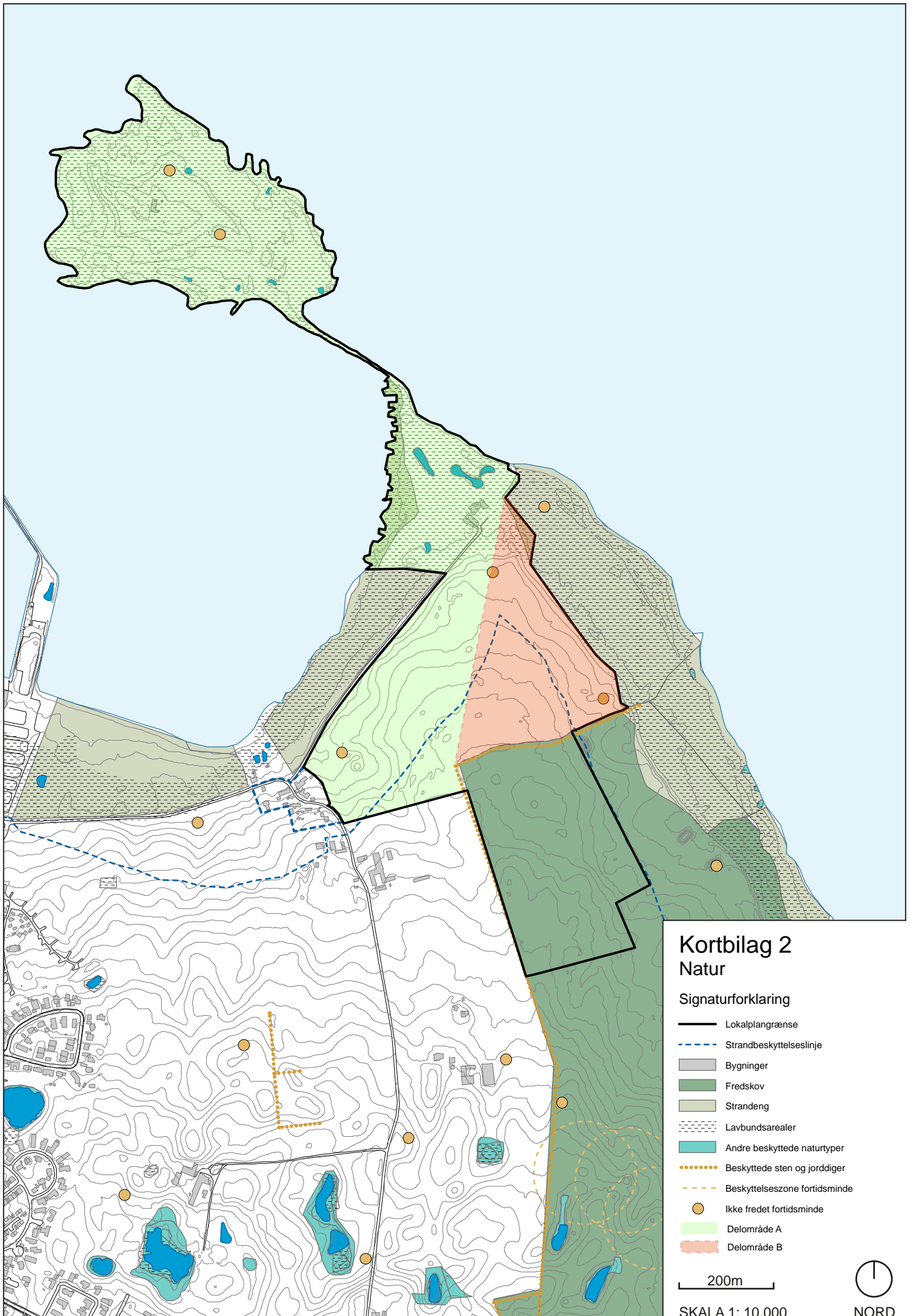
 Lokalplanområdegrænse

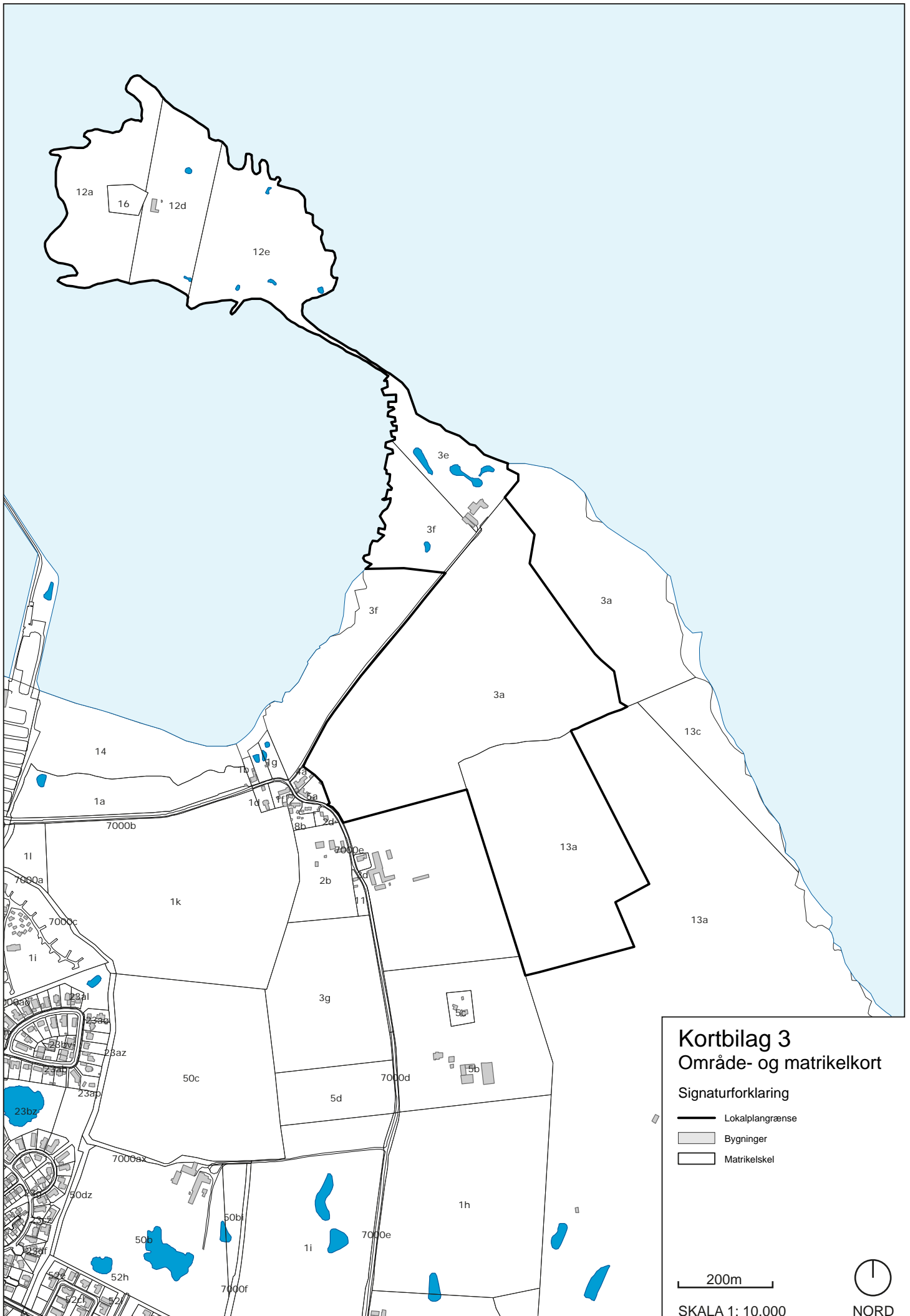
 200m

SKALA 1: 10.000



NORD





Kortbilag 3
Område- og matrikelkort

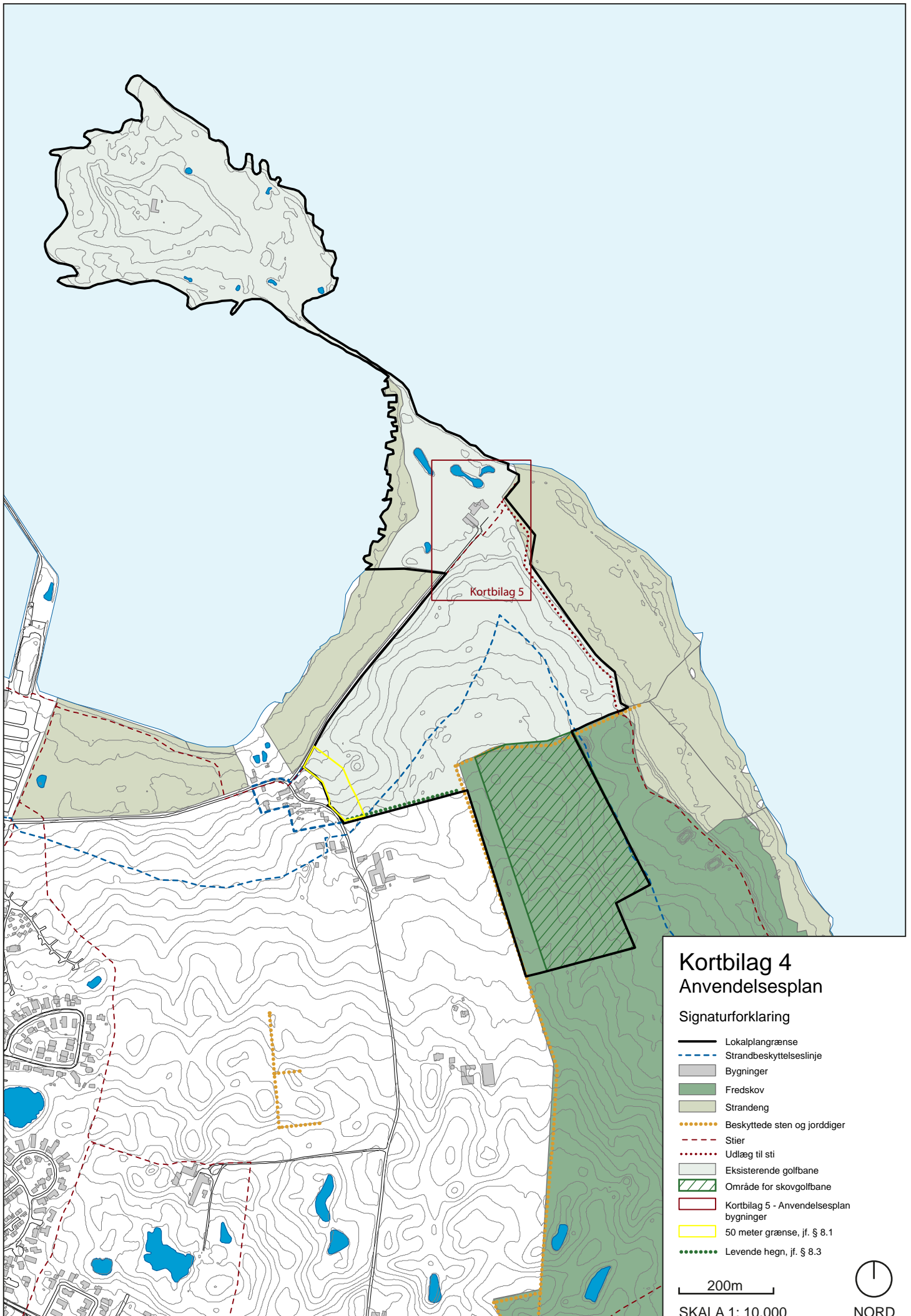
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Bygninger
-  Matrikelskel

 200m

SKALA 1: 10.000

 NORD



Kortbilag 4 Anvendelsesplan

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Strandbeskyttelseslinje
- Bygninger
- Fredskov
- Strandeng
- Beskyttede sten og jorddiger
- Stier
- Udlæg til sti
- Eksisterende golfbane
- Område for skovgolfbane
- Kortbilag 5 - Anvendelsesplan bygninger
- 50 meter grænse, jf. § 8.1
- Levende hegn, jf. § 8.3

200m

SKALA 1: 10.000



NORD

