

Forslag for ophævelse af lokalplan 86 for fritidsformål ved Broholm Gods

Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling
Plan

Frederikshøj 4, 1. sal
5700 Svendborg

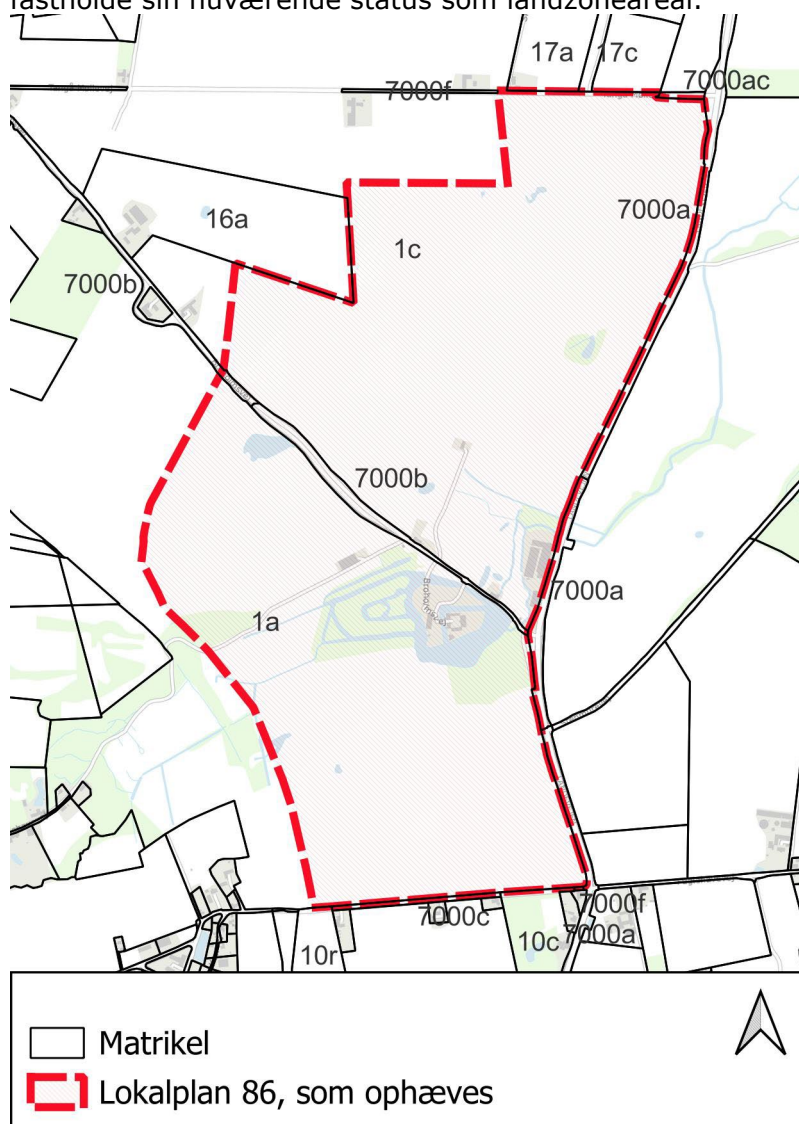
10. april 2025

Plan og Lokalsamfundsudvalget har den 8. april 2025 besluttet at offentliggøre nedenstående forslag til ophævelse af lokalplan 86 for golf, wellness og ridecenter ved Broholm Gods. Lokalplanen foreslås ophævet for hele lokalplanens område.

Forslaget sendes i offentlig høring fra den 10. april 2025 til og med den 12. maj 2025.

Forslag til ophævelse af lokalplan 86

I henhold til planlovens § 33, stk. 1 ophæves lokalplan 86 for golf, wellness, og hestecenter på Broholm Gods i sin helhed. Lokalplanen er gældende for følgende matrikler: del af 1a, del af 1c, del af 7000b alle ved Broholm Hgd., Gudme. Området vil i forbindelse med ophævelsen fastholde sin nuværende status som landzoneareal.



Baggrund og redegørelse

Lokalplan nr. 86 – *for golf, wellness, og hestecenter på Broholm Gods*, vedtaget i 2008 omfatter et større område rundt om Broholm Gods.

Lokalplanen har haft til formål at udvikle godset og dets omkringliggende jorde til et oplevelsescenter med fokus på golf, ridesport, wellness, conference- og overnatningsfaciliteter.

Størstedelen af lokalplanens område er omfattet af udlæg til en 9- og 18-hullers golfbane. Golfbanen har aldrig været anlagt og arealerne bruges i dag til landbrugsmæssig drift og det ønskes af ejer ikke om- lagt til golfbane eller wellness aktiviteter og ridesport.

Lokalplanens formål vedrørende golf og wellness har aldrig været taget i brug og ønsket om at etablere sådanne forhold, eksisterer ikke længere. Broholm Gods har haft hestecenter, men denne del er nu nedlukket.

Der er i dag og der vil fortsat være serviceerhverv i form af restaurant, overnatning og conference tilknyttet selve slottet.

Derudover indeholder lokalplanen formål, der bevarer de kulturhistoriske og de arkæologiske værdier og naturinteresserne indenfor planområdet. Alle disse værdier vil fortsat blive bevaret og må ikke ændres uden tilladelse fra anden lovgivning, herunder bygningsfredningsloven, museumsloven, naturbeskyttelsesloven med flere.

Svendborg kommune ønsker at ophæve lokalplan nr. 86. Baggrunden for ophævelsen af lokalplanen er, at anvendelsesbestemmelserne ikke er aktuelle og at området der udlægges med denne anvendelse, er udlagt på et stort areal. Det ønskes tydeliggjort, at området ikke vil blive et fremtidigt oplevelsescenter, herunder en større golfbane.

Ved ophævelsen af lokalplanen vil arealanvendelsen fortsat bruges til jordbrugsformål.

Der er tidligere givet landzonetilladelse til udlejningsværelser, køkken og restaurant og disse tilladelser vil fortsat vil være gældende.

Planområdet og matrikler fremgår af kortbilag 1.

Proces for ophævelse

Ophævelsen af lokalplanen vil ske i henhold til § 33, stk. 1, nr. 1. Da planlægningen forbliver i landzone og ikke længere findes nødvendig for området.

Forslag til ophævelsen af lokalplan nr. 86, vil blive sendt til politisk beslutning og efterfølgende udsendt i 4 uger i offentlig høring, herunder til ejer. I høringen vil påtaleberettigede efter servitutter, som skønnes at blive berørt af forslaget ligeledes blive hørt.

Konsekvenser af ophævelsen af lokalplan nr. 86

Ved en endelig vedtagelse om ophævelse af lokalplan 86, ophæves lokalplanen i sin helhed og forbliver i landzone. For området findes nedenstående kommuneplanrammer, som i forbindelse med kommuneplanrevisionen 2025 udgår. Det drejer sig om følgende kommuneplanrammer:

- 10.12.R8.662 - Rekreativt område - Broholm Gods Golfbane
- 10.12.R4.554 - Rekreativt område - Broholm Gods Ridecenter
- 10.12.R2.729 - Rekreativt område Broholm Gods Park
- 10.12.E6.349 - Erhvervsområde Broholm Gods

Alle rammer har været beliggende i landzone.

Området vil i fremtiden blive administreret efter planlovens landzonebestemmelser og øvrig gældende lovgivning.

Grundejereren vil forsat have ansvaret for at undersøge og respektere gældende lovgivning for sin ejendom. Som en vejledning oplyses det, at der på ejendommen er registreret følgende beskyttelsesinteresser:

- Fortidsmindearealer
- Fredede og bevaringsværdige bygninger
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Beskyttet vandløb, sø, eng etc.
- Mulige forekomster af bilag IV-arter.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven, indebærer at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, miljøvurderingsloven, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at ophævelse af planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til ophævelse af lokalplan 86 er godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 8. april 2025.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 10. april 2025 til og med 12. maj 2025.

Ophævelse af lokalplan 86 er endeligt vedtaget den **XX. måned** 2025. Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk **den XX. måned** 2025.

SVENDBORG KOMMUNE

Område ved Broholm Gods

Svendborg Byråd har den 7. oktober 2008 endeligt vedtaget lokalplan nr. 86 og tillæg nr. 21 til kommuneplanen for golf, wellness og ridecenter ved Broholm Gods.

Lokalplanen udlægger området til golfbane, ridecenter, restaurant, møde og konferencefaciliteter og lignende med særlig hensyntagen til områdets natur- og kulturværdier.

Lokalplanen er i forhold til det offentliggjorte forslag ændret på punkter, der ikke kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Vedtagelsen af planen betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ses i Borgerservice, Ramsherred 5, 5700 Svendborg, tlf. 62 23 36 60, mandag-onsdag kl. 9.00-15.00, torsdag kl. 9.00-17.30 og fredag kl. 9.00-13.00. Lokalplanen kan også ses på Svendborg Bibliotek, Svinget 1, 5700 Svendborg, samt på www.plansystem.dk.

Lokalplanen kan købes i Borgerservice for 45 kr.

Der kan klages over retlige spørgsmål. Skriftlige klager sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4. sal, 1360 København K, eller sendes som e-mail til nkn@nkn.dk. Klagefristen udløber ved Naturklagenævnet ved kontortids ophør 4 uger fra planens annoncering. Sagens behandling kræver et klagegebyr på 500 kr., som tilbagebetales, hvis klageren får ret i sin klage.

SVENDBORG BYRÅD, den 15. oktober 2008

Lokalplan nr. 86

for golf, wellness, og hestecenter på Broholm
Gods



August 2008

Lokalplanforslag, miljøvurdering og kommuneplanforslag

Forslag til Lokalplan nr. 86 med tilhørende miljøvurdering og Kommuneplantillæg nr. 21 har været fremlagt fra den 19. september 2006 til den 15. november 2006. Gudme Kommune har i denne periode modtaget 3 indsigelser fra henholdsvis Fyns Amts Arealafdeling og Jordbrugskommission samt fra Svendborg Omegns Museum. Indsigelsen fra Fyns Amts Miljø- og arealafdeling indeholdt veto i henhold til Planlovens § 29, stk. 2.

Som følge af kommunalreformen og kommunesammenlægningen mellem Svendborg Kommune og Gudme Kommune har der efterfølgende været ført forhandling mellem Miljøcenter Odense og Svendborg Kommune i 2007/2008, som har ført til ophævelse af vetoet. De ændrede rammebestemmelser er indpasset i lokalplanens bestemmelser.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

For at sikre planlovens intentioner om at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om lokalplanen. I de 8 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lokalplanen er juridisk bindende for den enkelte grundejer forstået på den måde, at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, men ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved ny eller ombygning, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

I følge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng med den øvrige planlægning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse for planen

Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	8

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kulturarvsstyrelsen	13
Regionplan 2005 for Fyns Amt	14
Kommuneplanlægning/ landzonetilladelser	18
Bindende lovgivning	19

Miljøvurdering

Ikke teknisk resume	21
---------------------	----

Bestemmelser for lokalplan nr. 86

§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Områdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning	28
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold	31
§ 8 Tekniske anlæg	32
§ 9 Ubebyggede arealer, hegning og plantning	32
§ 10 Terrænregulering	33
§ 11 Skiltning	34
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	34
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	35
§ 14 Bonusvirkning	35

Vedtagelsespåtegning

	37
--	----

Kortbilag til lokalplanen

Kortbilag 1: Planområdets afgrænsning	38
Kortbilag 2: Planområdets delområder	39

Kortbilag 3: Byggefelter	40
Kortbilag 4: Veje, stier og parkering	41
Kortbilag 5: Principiel baneskitse	42
Kortbilag 6: Biologisk interesseområde og digegennembrud	43

REDEGØRELSE FOR PLANEN

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Det sydfynske område har brug for lokomotiver, der kan skabe vækst og udvikling og med sin smukke natur har Fyn et stort potentiale for at kunne gå forrest i udviklingen af en turisme med fokus på oplevelser og wellness. Broholm Gods er med sin slotsstemning og sit velbevarede herregårdslandskab selvskreven til at deltage i denne udvikling.

Broholm Gods ligger i et område med en stor kulturhistorisk arv og en spændende historie. Udgravninger viser, at området er et af de mest bemærkelsesværdige i romersk og germansk jernalder, og Broholms bygninger samt omkringliggende landskab fortæller om nyere tids herregårdskultur. Den kulturhistoriske arv skal ikke ses som en hindring for at udvikle Broholm Gods til et oplevelsescenter med fokus på golf, ridesport og wellness. Tværtimod kan der ved, at der tages hensyn til samt skabes fokus på områdets arkæologi, arkitektur og landskabelige værdier, skabes et enestående sted, der forener alle interesser og tilbyder oplevelser på mange niveauer.

Intentionerne med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for, at Broholm Gods kan blive et kraftcenter i det sydfynske område med tilbud om golf, ridefaciliteter, wellness og konference- samt overnatningsfaciliteter. Lokalplanen skal sikre, at udviklingen af Broholm Gods sker under stor hensyntagen til de givne natur-, kultur- og landskabsmæssige interesser, samt at golfbanen bliver et attraktivt rekreativt område med offentlig adgang til glæde for også lokale borgere.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende ved Broholm Gods cirka 1 kilometer øst for Gudme. Området er på 156 ha og afgrænses mod øst af Nyborg-Svendborg landevejen, mod nord af Tangå Møllevej samt dyrkningslandskab, mod vest af dyrkningslandskab og mod syd af Albjergvej samt dyrkningslandskab. Lokalplanområdet gennemskæres af Broholmsvej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Landskabet/ bebyggelse

Lokalplanområdet er et smukt herregårdslandskab, der ligger blødt i terrænet med Broholms bygninger som et centralt punkt. Lokalplanområdet kan deles op i tre områder, der har hver sin karakter.

Det centrale område med Broholms bygninger karakteriseres af det 4-fløjede bygningskompleks med hovedbygning, forpagterbolig, portfløje og tårn. Bygningskomplekset, der ligger på en holm omkring en lille central gård, er opført i røde teglsten med rødt tegltag. Omkring bygningskomplekset løber voldgraven og udenfor denne ligger mod nord og vest endnu en holm, Ladegårdsholmen. Herpå er en staldbygning og ruinen af en tidligere avlsgård samt fundamentet af en tidligere stald. Af avlsgården er murene med vinduer/vindueshuller tilbage, og i ruinen er anlagt en have med blandt andet roser og lavendler. Af den tidligere stald er kun fundamentet tilbage.

Nord for Broholmsvej ligger et parkanlæg, der rummer et tidligere orangeri, mindestøtter samt dressurbaner. Anlægget benyttes i forbindelse med ridesportsarrangementer og omgives af et beskyttet stendige samt mange store træer. Øst for parkanlægget ligger Broholm Hestecenter. Ud til Broholmsvej ligger ligeledes den tidligere smedje samt et møllehus – begge anvendes i dag til bolig.

Omkring Broholm Gods ligger det store herregårdslandskab med store markblokke adskilt af levende hegn. Terrænet er omkring Broholms bygninger forholdsvis fladt med store eng- og mosearealer mod sydvest. Her ligger også mindre skovarealer. Planområdet mod syd er ligeledes uden store terrænforskelle, hvorimod terrænet mod nord og vest har et kurvet forløb. Set fra Broholmsvej vest for bygningskomplekset opleves landskabet som let skålformet med vejen i det laveste punkt. Den eneste bebyggelse i denne del af planområdet er et ridehus, en mindre bolig samt en tidligere jagthytte, der alle ligger i forholdsvis kort afstand til den øvrige bebyggelse på Broholm.

Kulturhistorie

Arkæologi

Området ved Broholm Gods ligger i et arkæologisk set meget bemærkelsesværdigt område, der i perioden fra 150 e. Kr. og frem til det 7. – 8. århundrede husede et meget rigt jernaldersamfund. Spor herfra ses blandt andet ved en stor landsby ved Gudme. Landsbyen

har strakt sig over store dele af det areal, hvorpå golfbanen anlægges. Hele den nordlige del af planområdet er således dækket af arkæologiske lokaliteter, der er fundet ved mindre udgravninger eller registreret ved fund fra overfladen. Et stort areal er udpeget som særligt kulturhistorisk beskyttelsesområde, og et areal på cirka 6 hektar er tillige udpeget som kulturarvsareal af national betydning. Dette område er rigt på særligt bevaringsværdige arkæologiske levn fra oldtiden eller middelalderen.

Den sydlige del af planområdet nord for Broholmsvej er ikke så intensivt undersøgt som det nordlige, men fund viser, at jernalderbebyggelsen formentlig har strakt sig ned over dette område også. Ligeledes kan kun undersøgelser afklare, om der i området syd for Broholmsvej er vigtige arkæologiske forekomster. Der er her gjort enkelte fund samtidige med jernalderbebyggelsen i det nordlige område samt fra stenalderen.

Udover ovennævnte kulturhistoriske værdier er der i planområdet en del beskyttede jorddiger samt et enkelt beskyttet stendige. Stendiget løber langs Broholmsvej og afgrænser parkanlægget mod syd og vest. Jorddigerne danner skel mellem de store markblokke.

Fredning

Broholm Gods er omfattet af fredning efter bygningsfredningsloven. Hovedbygningen med tilhørende tårn, de to portfløje, forpagterboligen og museumsbygningen er fredet. Herudover er voldstedet, hvorpå bygningerne ligger, fredet som fortidsminde. Denne fredning omfatter også de eksisterende ruiner, der planlægges genopbygget. Der skal ved ny bebyggelse samt ændring af eksisterende bebyggelse udvises stor respekt for den arkitektoniske arv på stedet.

Flora og fauna

Planområdet indeholder store naturværdier, der er koncentreret omkring godsets voldgrave og de tilstødende eng- og mosearealer. En del af mosen består af et stort kanalsystem, der blev gravet for at afvande engen og mosen, så den kunne bruges til græsning. Mellem disse kanaler er opstået en naturskovsagtig vegetation med store træer og lysåbne arealer med græs. De nævnte områder er alle beskyttede naturtyper. Herudover er der flere beskyttede mindre vandhuller spredt i planområdet – de fleste omgivet af tæt beplantning med et rigt fugleliv. De fleste af de beskyttede naturtyper ligger i et bælte, der løber sydvest-nordøst. Bæltet er udpeget som et særlig biologisk interesseområde, hvis udpegning skal sikre

beskyttelses- og naturforbedringsinteresserne, herunder spredningsmuligheder for de vilde dyr og planter. Den øvrige del af planområdet udgøres af arealer i omdrift. På disse er variationen i dyre- og plantelivet begrænset på grund af sprøjtning og monokulturel dyrkning. Dog rummer de levende hegn, i sig selv og med nærheden til de nævnte vandhuller, gode leve- og spredningsmuligheder for dyr og planter.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser, som tilsammen sikrer, at stemningen og værdierne på og omkring Broholm Gods bevares, samtidig med at der åbnes mulighed for at godset kan udvikle sig og blive et internationalt anerkendt sted indenfor hestesporten samt indenfor golfsporten. Broholms naturmæssige og landskabelige værdier skal bevares, og golfbanens indretning og anlæggelse skal ske på en måde, så de arkæologiske værdier sikres. Områdets anlæg, beplantning og bebyggelse skal derfor udformes sådan, at disse interesser varetages.

Bebyggelsen i området

Udgangspunktet for al ny bebyggelse er, at slottets enestående stemning skal bevares. Der må ikke opføres bebyggelse, der skæmmer eller dominerer det 4-fløjede hovedbygningsskompleks.

Hovedbygningerne

Det 4-fløjede hovedbygningsskompleks skal bevares i sit nuværende udtryk som de centrale bygninger på Broholm. Bygningerne skal anvendes til konference- og mødeaktiviteter, overnatning samt til restaurant. Vest for hovedbygningerne ligger en mindre staldbygning, der ønskes omdannet til wellnesscenter, og i ruinen efter avlsgården ønskes opført et klubhus med tilhørende faciliteter såsom cafeteria mv. Klubhuset skal opføres med den eksisterende ruin som en del af det nederste murværk i materialerne rødt tegl, træ og glas. Disse materialer skal også anvendes til opførelse af administrationsbygning i ruinen øst for klubhuset samt til ombygning af stalden til wellnesscenter. Fælles for bygningerne er, at de må opføres i to etager med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Orangeriruin

Ruinen efter det tidligere orangeri skal genopbygges i materialerne rødt tegl, træ og glas og med ruinen som en del af murværket.

Orangeriet skal anvendes til aktiviteter i forbindelse med både golfbanen og hestecenteret – administration, ophold samt udstillinger.

Smedje og møllehus

Det gamle smedjehus samt møllehus kan fortsat anvendes til bolig. Der åbnes dog mulighed for, at det kan ombygges til lejligheder til overnattende gæster. Ved ombygning skal der anvendes tilsvarende materialer som husene er bygget i, således at den ydre fremtræden ikke ændres væsentligt.

Gule hus og jagthytte

Det gule hus nord for dressurbanerne skal anvendes til halfwayhouse. Det skal ombygges i materialerne rødt tegl, træ og glas. Bygningen kan eventuelt pudses. Såfremt huset pudses kan det gives en farve i den klassiske jordfarveskala. Der kan opføres en tilbygning på max. 50 m² til køkken og køle-/frysfaciliteter og højden maksimalt på 8,5 meter. Herudover ombygges den eksisterende jagthytte til brug som klubhus. Jagthyten må ombygges indenfor det eksisterende etageareal og gives en højde på maksimalt 3,5 meter.

Udslagspladser

Ridehuset vest for jagthyten kan ombygges til udslagspladser.

Maskinhal og mindre bygninger

I granskoven sydøst for hovedbygningen må der opføres en maskinhal på maksimalt 800 m² i materialerne rødt tegl, træ og glas med en maksimal højde på 8,5 meter. Bygningen kan eventuelt pudses. Såfremt huset pudses kan det gives en farve i den klassiske jordfarveskala. Maskinhallen skal opretholdes skjult af den omgivende beplantning. Herudover åbnes der kun mulighed for maksimalt 15 m² teknikbygning/pumpehus. Disse mindre bygninger må højst være 3 meter høje.

Hestecenter

Bygningerne på hestecenteret samt øvrige småbygninger forbliver uændrede.

For at sikre den arkitektoniske og kulturhistoriske arv i forhold til bygningerne skal Kulturarvsstyrelsen godkende byggeri, der har en visuel indflydelse på Broholms hovedbygninger.

Veje, stier og parkering

Golfbanen samt aktiviteterne ved selve godset skal vejbetjenes ad Broholmsvej samt ad Nyborg-Svendborg landevejen af eksisterende

overkørsler (ind-/ udkørsler). Hestecenteret vejbetjenes fra Nyborg-Svendborg landevejen af de to eksisterende overkørsler.

Som en del af golfbaneanlægget anlægges der jf. kortbilag 4 et stiforløb rundt om golfbanen i dennes grænse mod det øvrige åbne land. Stiforløbet bliver tilgængeligt for offentligheden samt for ridende færdsel. Det er vigtigt, at golfbanen indrettes på en måde, så der er god sikkerhed og en følelse af at være velkommen forbundet med offentlig færdsel på stisystemet. Det er endvidere meget vigtigt, at golfbanens huller placeres, så stisystemet er forsvarligt at færdes på også for færdsel til hest.

En enkelt strækning af det offentligt tilgængelige stisystem skal anvendes også i forbindelse med golfbanens maskinelle drift. Denne del af stisystemet krydser et beskyttet § 3-område. Stien skal anlægges med belægning af naturligt materiale og kræver godkendelse i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Til brug for golfbanens gæster anlægges der en stor parkeringsplads på den nordlige side af Broholmsvej bagved smedjehuset. Denne parkeringsplads vil kunne rumme cirka 125 biler. Herudover anlægges der to mindre pladser, henholdsvis ved drivingrangen og ved jagthytten/ klubhuset, begge med plads til 30-40 biler. Parkeringspladserne vil kunne dække det daglige behov for parkering til golfbanens gæster. Herudover anlægges der parkeringspladser i forbindelse med wellnesscenteret samt klubhuset. Disse parkeringspladser kan rumme omkring 85 biler tilsammen. I gården indenfor det 4-fløjede hovedbygningsskompleks vil det være muligt for overnattende gæster at parkere. Her vil der være plads til cirka 10 biler. Eksisterende parkeringsplads ved Nyborg-Svendborg landevejen inddrages i lokalplanområdet. Ved store arrangementer på golfbanen eller på hestecenteret er det meningen, at der skal etableres midlertidige parkeringspladser. Disse kan eventuelt placeres på marken overfor hestecenteret. Pladserne vil således kun eksistere lejlighedsvis, og da placeringen ikke nødvendigvis er den samme fra arrangement til arrangement indgår de ikke i lokalplanens bestemmelser.

Heliport

Vest for drivingrangen er der mulighed for at etablere en landingsplads til helikoptere. Denne kan etableres efter forudgående tilladelse fra Statens Luftfartsvæsen.

Sikkerhed for offentligheden

Golfbanen skal indrettes med henblik på at opnå sikkerhed på og omkring banen. Da stisystemet er åbent for færdsel til hest er det ekstra vigtigt, at de enkelte golfhuller placeres, så det er forsvarligt med ridende færdsel.

Belysning

Belysning på golfbanen må kun etableres indenfor byggefeltene, langs adgangsveje og ved parkeringspladser med en lyspunktshøjde på højst 1 meter. Dog kan belysning på bygninger have en højere lyspunktshøjde. Der åbnes mulighed for, at der kan etableres lys på drivingrangen. Lys må ikke opsættes, så det blænder.

Golfanlæg

Principskitsen for golfbanen (kortbilag 5) er en principiel indretning af golfbanen, der ikke må fraviges væsentligt. Der kan dog ske justeringer i forhold til skitsen, da det kan være vanskeligt at fastlægge golfbanens indretning detaljeret på nuværende tidspunkt i processen. Der kan således ske mindre justeringer i forbindelse med den endelige projektering af golfbanens design. Forholdet mellem de enkelte hullers placering golfbanens sikkerhed kan føre til justeringer af både golfhuller og stier.

Golfbanens design tager udgangspunkt i herregårdslandskabet med de store marker og levende hegn. Der suppleres med yderligere beplantning, men de karakteristiske lange kig bevares. Ligeledes bevares den natur, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Områdets sten- og jorddiger bliver indarbejdet i golfbanens design, dog kan et enkelt dige fjernes, da Fyns Amt har vurderet det som ubetydeligt - i de øvrige laves enkelte gennembrud.

Der etableres enkelte nye søer, der indgår i banen som spilleteknisk element. Søerne er ikke planlagt anvendt til brug i forbindelse med vanding af banen, men vil kunne anvendes hertil, såfremt der indhentes tilladelse fra Fyns Amt jf. vandforsyningsloven.

Visionen for golfbanen er, at den sætter ny international standard og bliver blandt nordens bedste. Det er derfor nødvendigt at foretage en del terrænreguleringer, hvilket er følsomt i forhold til de arkæologiske interesser i området. Det er forud for terrænreguleringerne nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser. Såfremt disse er foretaget kan der terrænreguleres med +/- 1,5 meter. Der kan dog være steder, hvor det af hensyn til de arkæologiske interesser ikke er

muligt at grave af. I forbindelse med sådanne arealer kan der puttes jord på i en højde på op til 2 meter. Det er vigtigt, at al terrænregulering sker med tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Pleje og drift

Der skal udarbejdes en samlet plejeplan for hele planområdet. Plejeplanen skal som minimum redegøre for i hvilket omfang, der gødskes og vandes, hvorledes de beskyttede § 3-områder samt øvrige naturområder, herunder golfbanens rough, vedligeholdes, hvordan golfbanens spillearealer plejes, hvordan træer og buske beskæres, samt hvordan veje, stier og parkeringsarealer vedligeholdes.

Driften af golfbanen skal som minimum overholde de retningslinier, der findes i aftalen, der er indgået mellem Miljøministeriet, Dansk Golf Union og Kommunernes Landsforening. Aftalen sigter mod at afvikle brugen af plantebeskyttelsesmidler i golfklubber.

Formålet med aftalen er at beskytte naturen og begrænse risikoen for grundvandsforurening. Aftalen betyder, at de danske golfklubber fra 1. januar 2006 ikke længere må anvende plantebeskyttelsesmidler på golfbanearealer. Der kan dog stadig anvendes beskyttelsesmidler på greens og teesteder mod konkrete svampe- og insektangreb, ligesom der på fairways i særlige situationer kan behandles pletvist mod ukrudt. Det er målet, at forbruget af kemiske plantebeskyttelsesmidler på golfbaner skal nedbringes med 75 procent ved udgangen af 2008.

Hestecenter

Hestecenteret på Broholm har international status og rummer store arrangementer indenfor dressur. Dette ønskes på et senere tidspunkt udvidet med aktiviteter indenfor springning.

Reklame

Da golfbanen etableres i det åbne land, er der begrænsede muligheder for at opsætte reklameskilte. Reklameskilte skal opsættes i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 840 "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte på idrætsanlæg med videre i det åbne land".

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KULTURARVSSTYRELSEN

Området ved Broholm Gods er rigt på kulturhistoriske interesser og er et af de vigtigste fundkomplekser i dansk arkæologi. Der er gjort mange registrerede fund i området samt udpeget et område med særligt bevaringsværdige levn. Herudover er der tre fredede fortidsminder i planområdet.

Fredninger (i Regionplan 2005 udpeget som fortidsminder)

Der er i planområdet tre registrerede fortidsminder. Fra fortidsminderne og 100 m ud er der en beskyttelseszone. Inden for denne må der ikke ske ændringer i arealets tilstand, der må ikke opføres nogen form for bygninger, der må ikke plantes træer eller buske, andet end i eksisterende have eller skov og der må ikke foretages større gravearbejder. Almindelig skov- og landbrugsdrift må kun finde sted indtil 2 meter fra fortidsmindes yderste grænse. Dispensationer til indgreb i fortidsminder og dispensation for 2 meterzonen kan søges i Kulturarvsstyrelsen, men gives kun i yderst få tilfælde. Dispensation fra 100 meterzonen søges hos Fyns Amt.

Voldstedet

Broholm Gods ligger på en holm/ voldsted, der er registreret som et fredet fortidsminde og beskyttet efter Museumslovens § 29e. Fredningen omfatter også de bygninger, der ligger på holmen. Broholms bygninger er fredet efter bygningsfredningsloven. I forbindelse med golfbane og wellnesscenter udlægges der byggefelter på holmen, da der ønskes bygget i den eksisterende staldbygning samt indenfor murene af de to ruiner. Al byggeri på holmen kræver en forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Stenkister

Tange Å løber under Nyborg-Svendborg landevejen nordøst for Broholm Hestecenter. Åen løber i to stenkister, der består af kløvede kampesten og rå tildannede granitbjælker. Begge stenkister er registreret som fredede fortidsminder. Anlæggelsen af golfbane påvirker ikke de fredede stenkister, men kan komme til at berøre 100 meters beskyttelseszonen. Ændringer indenfor denne zone kan kræve dispensation.

Kulturarvsareal samt øvrige fund

I den nordlige del af planområdet er et område på omkring 6 hektar, der er udpeget som kulturarvsareal af national betydning. I området er der særligt bevaringsværdige arkæologiske levn fra oldtiden eller middelalderen. Herudover er der i planområdet gjort mange fund, specielt i områdets nordlige del, hvor en stor koncentration af fund er registreret. Den sydlige del af planområdet er mindre godt undersøgt, men kan efter udtalelse fra Kulturarvsstyrelsen meget vel også indeholde vigtige kulturhistoriske spor.

Kulturarvsstyrelsen og Svendborg og Omegns Museum har understreget det problematiske ved at anlægge en golfbane i det pågældende område. En af intentionerne med Museumsloven er at bevare de skjulte fortidsminder under jorden, således at der kan sikres kildemateriale til fremtidens arkæologer, der givetvis vil have langt bedre metoder at arbejde ud fra. De arkæologiske interesser kan dog godt forenes med anlæggelsen af en golfbane, så længe alle terrænnændringer og alt jordarbejde først foretages efter en grundig forudgående undersøgelse af de pågældende lokaliteter.

REGIONPLAN 2005 FOR FYNs AMT

Golfbanen placeres udenfor kystnærhedszonen og kan derfor anlægges under hensyntagen til de generelle retningslinier i Regionplan 2005. Regionplanen indeholder en del arealudpegninger og retningslinier, som er bindende for lokalplanområdet, specielt for anlæggelsen af golfbanen.

Kulturhistorie

Beskyttede diger

I planområdet er der diger, der er beskyttet efter Museumslovens § 29a. Digerens tilstand må ikke ændres, dog må beplantning gerne fjernes i det omfang, at stød og rødder ikke hives ud af diget. Den principielle plan for golfbanens indretning viser, at der enkelte steder laves mindre gennembrud af tre diger, og at et enkelt fjernes. Dette er i overensstemmelse med en tilkendegivelse fra Fyns Amt, der har været på besigtigelse i området. Der skal dog stadig søges formel dispensation til de ønskede indgreb.

Fortidsminder

Der er i regionplanen registreret tre fortidsminder (fredede voldsted samt stenkister), som beskrevet under ovenstående punkt.

Særligt kulturhistorisk beskyttelsesområde

Som beskrevet ovenfor er der gjort en del fund i planområdets nordvestlige del. Dette område er i Regionplanen udlagt som "Særligt kulturhistorisk beskyttelsesområde". I de særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder kan alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes. Tilladelse til vandindvinding, der medfører sænkning af vandstanden i søer, moser og kilder med særlige kulturhistoriske/arkæologiske beskyttelsesinteresser kan normalt ikke meddeles, og ved gravearbejder og dybdebehandling af jorden skal der tages særlig hensyn til de arkæologiske interesser. Al jordarbejde i forbindelse med anlæggelsen af golfbanen skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen, og Svendborg og Omegns Museum vil nøje følge al jordbearbejdning på stedet. Der er således taget hånd om de arkæologiske interesser, og der etableres ikke vandindvindingsanlæg i det beskyttede område.

Emnet kulturhistorie er beskrevet i miljøvurderingen, der er en selvstændig del af redegørelsen.

Landskab

Større sammenhængende landskabsområde

Hele planområdet er i Regionplan 2005- udpeget som et "Større sammenhængende landskabsområde", hvilket betyder, at der er betydelige landskabelige værdier i området. De større sammenhængende landskabsområder skal søges friholdt for tekniske anlæg. Planlægningsmuligheder som i øvrigt fremgår af Regionplan 2005 kan dog godt realiseres. For Broholm Gods er der tale om et værdifuldt udstrakt Herregårdslandskab, hvis udtryk skal søges bevaret. Planen bevarer de åbne kig, de store markblokke og levende hegn samt landskabets topografiske hovedtræk.

Emnet landskab er beskrevet i miljøvurderingen, der er en selvstændig del af redegørelsen.

Natur og biologi

§ 3-områder

I planområdet er der en del naturtyper, der er beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af disse områder må ikke ændres uden tilladelse fra Fyns Amt. Golfbanens design er lagt, så de pågældende § 3-områder bevarer. Der anlægges dog en mindre kørevej over en § 3-beskyttet mose/ eng, hvilket kræver tilladelse. Der kan ligeledes ske indgreb i noget af krattet omkring de § 3-beskyttede vandhuller. En fjernelse af dette kræver forudgående tilladelse.

Særlig biologisk beskyttelsesområde

Herudover er et cirka 500 meter bredt bælte udpeget som "Særlig biologisk interesseområde". Disse områder er udpeget for at sikre beskyttelses- og naturforbedringsinteresserne, herunder spredningsmuligheder for de vilde dyr og planter. Beskyttelsesinteresserne må ved en ændring af tilstanden ikke tilsidesættes. Det særlige biologiske beskyttelsesområde forbliver stort set uberørt af planen, jf. sammenligning af kortbilag 5 og 6.

Naturkvalitetsplan

Der er hovedsageligt indenfor det særlige biologiske interesseområde udpeget naturområder af henholdsvis regional og regional/ lokal betydning. Områderne er målsat og skal være velegnede dels som levested og spredningskorridor for sjældne, karakteristiske og almindelige dyre- og plantearter dels som levested eller spredningskorridor for visse almindelige dyre- og plantearter. Områdernes udpegning indgår i grundlaget for Fyns Amts prioriteringer på naturområdet. Planen tilsidesætter ikke interesser forbundet med naturkvalitetsplanen.

Skovrejsning

I den nordvestlige del af planområdet er der udlagt et område, hvor skovrejsning er uønsket. I sådanne områder må der ikke rejses skov. Området er sammenfaldende med det særlige kulturhistoriske beskyttelsesområde og træer er uønsket på grund af den skade rødderne kan gøre på fortidslevn i jorden. I særlige tilfælde kan der gives dispensation til plantning. Den principielle plan for golfbanen viser, at der i området plantes en del træer som forudsætter dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Vandkvalitet

Et enkelt vandløb i planområdet er udpeget som "Gyde- og/ eller opvækstområde for laksefisk". Disse vandløb er overvejende naturlige vandløb med et slynget forløb, et ret stort fald, god strøm og en vandløbsbund med sten og grus. I vandløbene skal ørreder kunne gyde, og deres yngel vokse op. Vandløbet berøres ikke af planen.

Emnet biologisk mangfoldighed, flora og fauna er beskrevet i miljøvurderingen, der er en selvstændig del af redegørelsen.

Jordbrugsforhold

Broholm Gods er en landbrugsejendom på ca. 219 ha som i dag bliver drevet uden dyrehold. Hele ejendommen drives i bortforpagtning. Ved lokalplanens realisering til golfbaneformål

inddrages ca. 156 ha af ejendommen til ikke-jordbrugsmæssigeformål uden landbrugspligt. Restarealerne på ca. 63 ha uden driftsbygninger vil forsat blive drevet landbrugsmæssigt under gældende bortforpagtningskontrakt.

Inden for en radius af 300 meter fra lokalplanområdet findes 9 mindre landbrugsejendomme i størrelsesordenen 1,1 - 2,7 - 3,4 - 5,8 - 8,0 - 8,5 - 11,5 -13,2 og 18,5 ha alle uden registreret dyrehold.

Når størrelsen af de enkelte ejendomme og den valgte driftsform uden dyr tages i betragtning, vurderes naboskabet til en golfbane ikke at betyde væsentlige indskrænkninger i den fremtidige anvendelse, ligesom golfbanen omvendt også må være indstillet på at skulle tåle visse gener med en placering sker midt i det åbne land.

Behovet for nye golfbaner

Inddragelse af ca. 156 ha til golfbaneformål skal ses som en unik mulighed for Broholm Gods for at skabe en ny aktivitet (nicheproduktion) af højeste standard. Der satses samlet på at skabe synergieffekt mellem golf- og hestesport og det at sikre og udvikle natur- og kulturarven til gavn for almenheden gennem beskyttelse og øget tilgængelighed ved offentlige stisystemer.

Broholm Golf er målrettet baneforhold og faciliteter, herunder overnatning og konferencer, i høj kvalitet rettet mod nationale og internationale interesser, promoveret i sammenhæng med herregårdsmiljøet og de museale interesser.

Der er i forvejen etableret en 9 hullers Pay and Play golfbane i Gudme området, hvis målgruppe er en anden nemlig den uøvede, der mod éngangsbetaling kan stifte bekendtskab med sporten.

For begge aktiviteter gælder, at planlægningsgrundlaget sikrer at arealerne tilbageføres til jordbrugsformål såfremt golfbaneformålet måtte ophøre.

SFL-område

Det særlige kulturhistoriske beskyttelsesområde samt det særlige biologiske beskyttelsesområde er omfattet af en SFL-udpegning, hvilket betyder, at der i disse områder kan søges tilskud til miljøvenlig jordbrugsdrift (MVJ). SFL-udpegningen er alene et tilbud om at kunne indgå en aftale om miljøvenlig jordbrugsdrift og indebærer ikke administrative eller planmæssige begrænsninger for ejendommen, herunder planen.

Grundvandsbeskyttelse – drikkevandsinteresser

Planområdet er i Regionplan 2005- for Fyns Amt udpeget dels som "Område med særlige drikkevandsinteresser", dels som "Område med drikkevandsinteresser". Udpegningen er ikke forbundet med generelle begrænsninger på arealanvendelsen, men med en interesse for at beskytte grundvandet mod gammel og ny forurening. Herudover er en mindre del af planområdet i syd udpeget som "Nitratfølsomt indvindingsområde" og som "Nærmeste opland" til indvindingsområde". Vanding af golfbanen foretages med grundvand. Dette kræver en tilladelse. Af hensyn til grundvandsressourcen skal der ske en generel forebyggelse mod forurening.

Emnet grundvand er belyst i miljøvurderingen, der er en selvstændig del af redegørelsen.

Skovbyggelinie

En meget lille del af planområdets nordlige ende ud mod Nyborg-Svendborg landevejen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 meter beskyttelseslinie omkring skove. Der gælder indenfor denne linie blandt andet et forbud mod bebyggelse. Der er ikke forhold i planen, der strider mod denne interesse.

KOMMUNEPLANLÆGNING/ LANDZONETILLADELSER

Den i Gudme Kommune igangsatte planproces for golfbanen med offentliggørelse af planforslag og modtagelse af rettidige indsigelser og bemærkninger senest den 15. november 2006 videreføres til endelig vedtagelse i Svendborg Kommune, som følge af kommunalreformen hvor Gudme er blevet en del af.

I forbindelse med det fremlagte tillæg til kommuneplanen og lokalplanforslag har der fra det daværende Fyns Amt været fremsat indsigelser med veto. Der har efterfølgende været ført forhandlinger med rette myndighed – Miljøcenter Odense, som i jan 2008 ophæver vetoerne.

Forhandlingsresultatet, som det fremgår af den godkendte kommuneplan for Gudme er indarbejdet i forslag til lokalplan og tillægget til kommuneplanen er indarbejdet i den endelige kommuneplan for Gudme.

Gudme Kommuneplane er godkendt af Svendborg Byråd den 1. april 2008.

Landzonetilladelser

Det planmæssige grundlag for opførelsen af ridehal samt skridtmaskine på Broholm Hestecenter, overnatningsmuligheder på Broholm Gods samt etablering af restaurant udgøres af landzonetilladelser udstedt af henholdsvis Fyns Amt og Gudme Kommune. Disse tilladelser skrives ind i lokalplanen for Broholm Gods, således at lokalplanen giver det planmæssige grundlag for al aktivitet på Broholm.

BINDENDE LOVGIVNING

Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler/ dele af matrikler, der er pålagt landbrugspligt:

6a Gudme By, Gudme	15c Albjerg By, Oure
15a Gudme By, Gudme,	27b Albjerg By, Oure
22a Gudme By, Gudme	45c Albjerg By, Oure
22h Gudme By, Gudme	1a Broholm Hgd, Gudme
23b Gudme By, Gudme	1c Broholm Hgd, Gudme
26b Gudme By, Gudme	1n Broholm Hgd, Gudme
27b Gudme By, Gudme	2d Broholm Hgd, Gudme
47 Gudme By, Gudme	

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter en ophævelse af landbrugspligten efter Landbrugslovens § 7 på ovennævnte matrikler.

Museumsloven

Det fremgår af Museumslovens kapitel 8, at såfremt der under jordarbejde konstateres skjulte fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet og det stedlige anerkendte museum kontaktes, hvilket i dette tilfælde er Svendborg og Omegns Museum. Såfremt det pågældende museum vurderer, at der skal gennemføres en arkæologisk undersøgelse inden arbejdet genoptages, skal udgifterne til en sådan undersøgelse betales af bygherren. Bygherren kan forud for et anlægsarbejde begyndelse henvende sig til det pågældende museum med henblik på at få foretaget en forundersøgelse. Alle omkostninger i forbindelse med arkæologiske undersøgelser skal afholdes af bygherre.

Området ved Broholm Gods er rigt på fortidsminder, og efter udtalelse fra både Fyns Amt og Svendborg og Omegns Museum skal der ved enhver form for jordarbejde ske forudgående arkæologiske undersøgelser.

Miljøvurderingsloven

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der ske en vurdering af planers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer. Planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, og som myndigheden, i dette tilfælde kommunen, vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

Der er blandt andet store kulturhistoriske, arkitektoniske, landskabelige og naturmæssige værdier i området, der kan blive berørt. Herudover er der trafikale forhold, der skal belyses. Gudme Kommune har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Miljøvurderingen er udarbejdet sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, således at forslag til at reducere og afbøde væsentlige påvirkninger af miljøet er indarbejdet i lokalplanen.

MILJØVURDERING

INDLEDNING OG LÆSEVEJLEDNING

Gudme Kommune har i forbindelse med lokalplanlægning af golfbaneanlæg og wellnesscenter ved Broholm Gods besluttet at miljøvurdere planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingen er udarbejdet i henhold til lovens § 7, og indeholder en beskrivelse og vurdering af de sandsynlige indvirkninger på miljøet, som planens gennemførelse vil kunne medføre.

I forbindelse med udarbejdelsen af en miljøvurdering skal der udarbejdes et scopingsnotat til brug i den indledende høring af berørte myndigheder og eventuelle andre berørte interessenter. Scopingsnotatet beskriver en umiddelbar afgrænsning af, hvilke miljøparametre, der vurderes at blive påvirket væsentligt af planens gennemførelse. Afgrænsningen er foretaget med udgangspunkt i miljøvurderingslovens bilag. Fyns Amt, Kulturarvsstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening og Svendborg og Omegns Museum er blevet hørt som berørte myndigheder og interessenter i henhold til lovens krav om indledende høring. De har erklæret sig enige i den valgte afgrænsning af miljøvurderingen, der er afgrænset til at omfatte;

- Landskab
- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Kulturarv samt arkitektonisk arv
- Trafik
- Grundvand og overfladevand
- Befolkningen, menneskers sundhed og materielle goder

Lokalplanen vil have størst indvirkning på de fire første parametre, hvorfor disse er vægtet mest i miljøvurderingen. Miljøpåvirkningen på de sidste to parametre er mindre, men stadig så væsentlig, at parametrene beskrives selvstændigt i miljøvurderingen.

Miljøvurderingen er udarbejdet i sammenhæng og sideløbende med udformningen af forslag til lokalplanen, og mens projektet endnu har været under udvikling. Miljøvurderingen skal derfor læses i sammenhæng med lokalplanforslaget, og dele af miljøvurderingens anbefalinger og vurderinger er derfor allerede indarbejdet i lokalplanforslaget. Miljøvurderingen dækker både over lokalplanforslaget og kommuneplantillægget. Den er dog foretaget på baggrund af lokalplanforslaget, da den er mest detaljeret.

Miljøvurderingen er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra Gudme Kommune, Fyns Amt, Kulturarvsstyrelsen, Svendborg og Omegns Museum, Golf Management A/S, første skitseforslag til golfbanen ved golfbanetegnestuen European Golf Design, bygningsdata fra Jane Havshøj Arkitekter samt besigtigelse af lokalplanområdet den 4. juli 2006.

IKKE TEKNISK RESUME

Lokalplanen udlægger et ca. 156 ha stort areal omkring Broholm Gods til golfbane, wellness og hestecenter med mulighed for restauration og overnatning. Området er et flot herregårdslandskab med store marker enkelte levende hegn og en ådal med eng, mose, kanaler, voldgrav og vandløb.

Miljøvurderingen er i samarbejde med blandt andet Fyns amt og Kulturarvsstyrelsen afgrænset til at omfatte parametrene;

- Landskab
- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Kulturarv samt arkitektonisk arv
- Trafik
- Grundvand og overfladevand
- Befolkningen, menneskers sundhed og materielle goder

Lokalplanen vil have størst indvirkning på de fire første parametre, hvorfor disse er vægtet mest i miljøvurderingen. Miljøpåvirkningen på de sidste to parametre er mindre, men stadig så væsentlig, at parametrene beskrives selvstændigt i miljøvurderingen.

Intentionerne med lokalplanforslaget er at sikre, at Broholm Gods kan blive et kraftcenter i det sydfynske område, og lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, som tilsammen sikrer, at det sker med hensyntagen til de givne natur-, kultur- og landskabsmæssige interesser, der i stor grad præger området. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser, der sikrer offentligheden god adgang til og i området.

Landskab

På Broholm Gods er der et værdifuldt herregårdslandskab, hvis åbenhed med de lange kik og store matrikler med lange levende hegn langs matrikelskellene skal søges bevaret. De landskabelige ændringer fra dyrkningslandskab til etablering af golfbane med mere beplantning, etablering af vandhuller, anlæg af hullerne (teesteder, fairways, bunkers og greens), ingen årstidsvariation - kun kort klippet

græs, terrænændringer samt ny bebyggelse vil i høj grad påvirke landskabet.

Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna

Hovedparten af lokalplanområdet er i dag underlagt almindelig intensiv landbrugsdrift, der baseret på dyrkning af en skiftende monokultur, som ikke giver store muligheder for en stor biologisk mangfoldighed. Området indeholder dog også en del større og mindre naturområder (levende hegn, skov, eng, mose, vandløb og søer), som udgør væsentlige biotoper og spredningskorridorer for de vilde dyr og planter. En stor del af disse biotoper er beskyttet efter Naturfredningslovens § 3. Nogle få dyre- og plantearter vil muligvis have bedre muligheder i et traditionelt landbrugsmiljø, men med etableringen af golfbanen med flere søer, øget beplantning og ekstensivt plejet rough vil der være flere levesteder og bedre spredningsmuligheder for en række smådyr og insekter. De fleste dyr og plantearter foretrækker en blandet diversitet, så der vil samlet være en positiv indvirkning på den biologiske mangfoldighed.

Kulturarv samt arkitektonisk arv

Lokalplanområdet indeholder en stor del kulturarv og arkitektonisk arv, som kan blive væsentligt påvirket af lokalplanens gennemførelse.

Området ved Broholm Gods er rigt på kulturhistoriske interesser og er et af de vigtigste fundkomplekser i dansk arkæologi. Den nordvestlige del af planområdet er udpeget som værdifuldt kultur- og naturlandskab – et kulturarvsareal af national betydning. I dette område er der særligt mange fortidsminder, bopladser o.l. i jorden, hvorfor der kun kan ske bebyggelse og etablering af anlæg i ganske ubetydeligt omfang. Ved gravearbejde og dybdebehandling af jorden skal der tages særlige hensyn til de arkæologiske interesser, så Svendborg og Omegns Museum skal inddrages under hele forløbet. Der er i Regionplanen 2005 desuden registreret tre fortidsminder; det fredede voldsted samt to stenkister under Landevejen, og langs Broholmsvej er der et gammelt jf. Museumslovens § 29a beskyttet stendige. Golfbaneområdet indeholder desuden nogle jf. Museumslovens § 29a beskyttede jorddiger.

Anlæggelse af golfbane i dette planområde kan have en væsentlig negativ indvirkning på kulturarven, hvis der ikke tages de nødvendige hensyn. Området er dog strengt varetaget af lovgivningen, der sikrer, at Kulturarvsstyrelsen (i visse tilfælde i form af Svendborg og Omegns Museum) er medbestemmende på omdannelsen. Med hensyn til

vurderingen af miljøpåvirkningerne på de arkæologiske fund i området henvises der til et samarbejde mellem bygherre, Kulturarvsstyrelsen og Svendborg og Omegns Museum, der er i gang med at udarbejde en plan for, hvordan arbejdet kan gribes bedste muligt an. På nuværende tidspunkt er det svært at vurdere projektets indvirkning på kulturarven og den arkitektoniske arv, men så længe Kulturarvsstyrelsen kan godkende de forskellige ombygnings- og nybygningsprojekter samt etableringen af golfbanen (terræn- og beplantningsmæssigt), vil der ikke være den store kulturelle og arkitektoniske indvirkning.

Trafik

Golfbanen vil betyde en øget trafik til området, og et deraf øget parkeringsbehov. Lokalplanen fastlægger arealer til cirka 300 faste parkeringspladser, og så laves der lejlighedsvis parkering andre steder ved store arrangementer. Spillerne skal krydse Broholmsvej for at spille 18 huls banen, men det sker på steder, hvor der er gode oversigtsforhold. Det anbefales dog, at der laves nogle foranstaltninger, som gør bilisterne opmærksomme på, at her færdes der fodgængere. Den offentlige sti krydser ligeledes Broholmsvej. Trafikudviklingen på Broholmsvej og Nyborg-Svendborg landevejen bør følges nøje.

Grundvand og overfladevand

Lokalplanområdet er et område med særlige drikkevandsinteresser og derfor er det vigtigt at aktiviteterne på området ikke truer grundvandet. Anvendelse af området til golfbane vil være væsentligt bedre for grundvandet end anvendelse til traditionel landbrugsdrift med planteavl, da der på en golfbane totalt set anvendes betydelig mindre gødning og sprøjtemidler end i traditionelt landbrug. Aftalen om anvendelse af plantebeskyttelsesmidler mellem Miljøministeriet, Kommunernes Landsforening og Dansk Golf Union skal som minimum overholdes.

Befolkningen, menneskers sundhed og materielle goder

Lokalplanområdet benyttes nu som landbrugsområde, hestecenter og enkelte udlejningsværelser, og landbrugsmarkerne har på nuværende tidspunkt ingen offentlig brugsværdi. Etableringen af et kraftcenter vil bidrage til en øget vækst i området, og offentlighedens mulighed for at opleve kulturlandskabet.

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN NR. 86

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsætte hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre, at der i planområdet kan udlægges areal til en 9- samt 18-hullers golfbane, driving range samt mindre øvebaner med nødvendige bygninger og faciliteter samt til jordbrugsformål.
- 1.2 at sikre, at der i planområdet udlægges areal til hestecenter med tilhørende bygninger og faciliteter.
- 1.3 at sikre, at der i planområdet kan etableres wellnesscenter med tilhørende faciliteter.
- 1.4 at sikre, at der i planområdet kan etableres serviceerhverv såsom møde- og konferenceaktiviteter, restaurant samt overnatning mv.
- 1.5 at etableringen af golf- og ridebaner tager udgangspunkt i det eksisterende herregårdslandskab med hensyntagen til dets sten- og jorddiger, levende hegn og større og mindre naturområder og fastholdelse af værdifulde landskabskik i herregårdslandskabet,
- 1.6 at eksisterende naturområder omfattes af naturbeskyttelseslovens § 3 bevares og forbedres som levested for områdets dyre- og planteliv,
- 1.7 at beskyttelses- og naturinteresser ikke i væsentlig grad tilsidesættes indenfor det biologiske interesseområde,

- 1.8 at de levende hegn beskyttes af hensyn til deres funktion som spredningskorridor og leve- og overvintringssted for områdets dyreliv, herunder stedets bilag IV-arter,
- 1.9 at sikre at de kulturhistoriske og arkæologiske værdier, herunder sten- og jorddiger og jordfæstede kulturspor, i området beskyttes,
- 1.10 at sikre, at ændring af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse tilpasses de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i området.
- 1.11 at sikre, at golfbanen anlægges som et offentligt rekreativt område samt jordbrugsområde med offentlig adgang og sammenhæng til områdets øvrige stier med offentlig adgang.
- 1.12 at sikre, at stierne i forhold til golfbanen placeres og indrettes, så der er god sikkerhed forbundet med offentlig færdsel i og omkring området.
- 1.13 Ved nedlæggelse eller indskrænkning af den planlagte anvendelse af delområde 2 skal arealerne overgå til landbrugsmæssig anvendelse.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 6a, 15a, 22b, 22c, 23b, 26b, 27b, 47 Gudme By, Gudme og 15c og 27b Albjerg By, Oure og 1a, 1c, 1n, 2d, Broholm Hgd., Gudme samt del af 45c, 45p og 45q Albjerg By, Oure og del af 22a, 22h Gudme By, Gudme og del af 7000a, 7000b Broholm Hgd., Gudme samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. august 2006.
- 2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.
- 2.3 Området opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 2.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområderne 1-4 udlægges til jordbrugsformål samt til golfbane, hestecenter og aktiviteter såsom møde- og konferenceaktiviteter, wellnesscenter og lignende.

3.2 I delområde 1(C75) skal sikres :

- at områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, wellnesscenter, konference- og selskabsaktiviteter samt formål i forbindelse med golfbane og hestecenter, såsom administration, klubhus, proshop, restaurant med køkkenfaciliteter, cafeteria og max. 10 lejligheder/værelser til overnatning.
- at ny bebyggelse og ombygning kun kan ske på eksisterende fundamenter efter forudgående godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen,
- at alle ændringer af bygningernes ydre fremtræden skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen
- at højde på nye og ombyggede bygninger ikke overstiger 8,5 meter,
- at området forbliver i landzone.

3.3 I Delområde 2(C 73) skal sikres:

- at områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål og rekreativt formål som golf- og ridesport med tilhørende faciliteter og nødvendige driftsbygninger,
- at eksisterende naturområder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 bevares og forbedres som levested for områdets dyre- og planteliv,
- at beskyttelses- og naturinteresser ikke i væsentlig grad tilsidesættes indenfor det biologiske interesseområde,
- at de levende hegn beskyttes af hensyn til deres funktion som spredningskorridor og leve- og overvintringssted for områdets dyreliv, herunder habitatdirektivets bilag IV-arter.
- at kulturhistoriske og arkæologiske værdier, herunder sten- og jorddiger og jordfæstede kulturspor, i området beskyttes,
- at der indenfor det afmærkede byggefelt i områdets sydlige del på rammekortet kan opføres max. 800 m² greenkeeperfaciliteter
- at den eksisterende ridehal i området kan anvendes til udslagssteder.
- at der kan opføres 15 m² teknikhus
- at højde på nye bygninger ikke overstiger 8,5 meter,

- at der etableres stier, så offentligheden får adgang til området,

3.4 I Delområde 3 (C76) skal sikres:

- At området kan anvendes til hestecenter med tilhørende faciliteter, såsom stalde, ridehus, ridebaner, skridtmaskine samt tilhørende parkering.
- at de levende hegn beskyttes af hensyn til deres funktion som spredningskorridor og leve- og overvintringssted for områdets dyreliv, herunder habitatdirektivets bilag IV-arter,
- at kulturhistoriske og arkæologiske værdier, herunder sten- og jorddiger og jordfæstede kulturspor, i området beskyttes,
- at der ikke kan opføres nye bygninger, men alene ombygning, hvor der tages størst mulig hensyn til både de landskabelige og de kulturhistoriske værdier i området,
- at området forbliver i landzone.

3.5 I Delområde 4 (C74) skal sikres:

- at områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål og rekreative formål såsom park, ride- og golfbanefaciliteter,
- at der ikke kan opføres nye bygninger, men alene opbygning af de eksisterende, dog undtaget en udvidelse på max. 50 m² til køkken og køle/frysfaciliteter i forbindelse med Halfway-house,
- at ny bebyggelse og ombygning kun kan ske på eksisterende fundamenter efter forudgående godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen,
- at alle ændringer af bygningernes ydre fremtræden skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen
- at etableringen af nye ridebaner tager udgangspunkt i det eksisterende herregårdslandskab med hensyntagen til dets sten- og jorddiger, levende hegn og større og mindre naturområder og fastholdelse af værdifulde landskabskik i herregårdslandskabet,
- at eksisterende naturområder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 bevares og forbedres som levested for områdets dyre- og planteliv,
- at beskyttelses- og naturinteresser ikke i væsentlig grad tilsidesættes indenfor det biologiske interesseområde,
- at de levende hegn beskyttes af hensyn til deres funktion som spredningskorridor og leve- og overvintringssted for områdets dyreliv, herunder habitatdirektivets bilag IV-arter,
- at kulturhistoriske og arkæologiske værdier, herunder sten- og jorddiger og jordfæstede kulturspor, i området beskyttes,

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet kan opretholdes som selvstændige matrikler eller sammenlægges.
- 4.2 Såfremt der sker en sammenlægning, skal matriklen svare til lokalplanområdet eller til delområdeafgrænsningerne. Delområde 4 kan dog lægges sammen med de øvrige delområder.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter. Uden for byggefelterne må der kun opføres en mindre teknikbygning på max. 15 m² og max. 3 m i højden.
- 5.2 Eksisterende bebyggelse udenfor byggefelterne skal bevares i deres nuværende omfang og udseende.
- 5.3 Etagearealet i byggefelt B1, B2 og B3 må maksimalt udgøre henholdsvis 3600 m², 600 m², og 470 m². Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.
- 5.4 Eksisterende bebyggelse, herunder småbygninger og udhuse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.5 Bygningsruinen i byggefelt B5 kan genopbygges.
- 5.6 Bygning B7 kan udbygges med max. 50 m² til køkken og køle-/frysfaciliteter.
- 5.7 Eksisterende bebyggelse i byggefelt B8 må kun ombygges indenfor det eksisterende etageareal. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 meter over terræn.
- 5.8 Eksisterende ridehal kan ombygges til udslagssteder for Driving Range.
- 5.9 Der kan i byggefelt B10 opføres greenkeeperfaciliteter med et etageareal på maksimalt 800 m². Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Den afskærmende granbeplantning skal bevares eller erstattes af tilsvarende.

- 5.10 Byggefelt 9 udgår idet udslagssteder etableres ved ombygning af eksisterende ridehal i samme område

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Ved opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygning/tilbygning til eksisterende bebyggelse skal karakteren af herregårdsmiljøet på Broholm opretholdes. Karakteren af eksisterende bebyggelse i byggefelt B4 og B6 skal opretholdes.
- 6.2 Den ydre fremtræden af bebyggelse udenfor byggefeltene må ikke ændres.
- 6.3 Bebyggelse i byggefelt B1, B2, B3, B5 og B7 skal ved restaurering eller ombygning fastholdes i materialerne rødt tegl, glas og/eller træ. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink eller kobber. Facader kan fremstå som pudsede i tilsvarende farve som hovedbygningen.
- 6.4 Ny bebyggelse i byggefelt B1 skal opføres med den eksisterende ruin som basis (som en del af murværket).
- 6.5 Genopbygningen af ruinen i byggefelt B5 skal ske med det eksisterende murværk som basis (som en del af murværket).
- 6.6 Ny bebyggelse i byggefelt B10 og ombygning af ridehal til udslagssteder skal opføres i materialerne rødt tegl, træ, glas og/eller tagpap. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink eller kobber. Facader kan fremstå som pudsede i den klassiske jordfarveskala.
- 6.7 Teknikbygning skal opføres med facader i træ og taget af tagpap i farven sort eller mørkegrå.
- 6.8 Hvor der anvendes træ til facader, skal disse fremstå i naturligt træ eller i den klassiske jordfarveskala.
- 6.9 Til tage må der ikke anvendes reflekterende materialer, dog kan glas udgøre hele tagkonstruktionen eller indgå som en del af tagkonstruktionen. Tage kan udføres som fladt tag, med ensidigt fald eller som sadeltag.
- 6.10 Tekniske anlæg som aftræk, solpaneler eller lignende tekniske anlæg skal integreres i bygningernes arkitektur.

- 6.11 Der kan kun gives tilladelse til nybygning, ombygning samt opsætning af tekniske anlæg i delområde 1 samt i byggefelt B5 efter en forudgående godkendelse hos Kulturarvsstyrelsen.

§ 7 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 7.1 Planområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsler på Broholmsvej og Nyborg-Svendborg landevejen jf. kortbilag 4.
- 7.2 Der kan udlægges køreveje til brug for golfbanens drift og vedligeholdelse. Disse veje anlægges med kørefast belægning i form af stabilt grus, stenmel, flis eller lignende.
- 7.3 Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier som en del af golfbaneanlægget. Stierne skal i forhold til de enkelte golfhuller placeres, så der er god sikkerhed forbundet med offentlig færdsel på stierne. Der skal centrale steder opsættes informationstavler, der oplyser om sikker færdsel i forhold til golfspillet.
- 7.4 Hovedstierne angivet på kortbilag 4 anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter med kørefast belægning i form af stabilt grus, stenmel, flis eller lignende. Trampestier anlægges med klippet græs.
- 7.5 Der udlægges fire arealer til parkering i delområde 1: P4 med cirka 40 pladser, P5 med cirka 20 pladser, P6 med cirka 25 pladser og P7 med cirka 10 pladser. Herudover udlægges der i delområde 2 tre parkeringspladser. P1 med plads til cirka 125 pladser og P2 og P3 med plads til hver 30-40 biler. P8 er en eksisterende parkeringsplads. Parkeringsarealerne fremgår af kortbilag 4.
- 7.6 Parkeringsarealerne udlægges med kørefast belægning i form af stabilt grus, stenmel, flis, armeret græs eller lignende. Parkeringsarealerne i delområde 2 afskærmes med løvfældende beplantning, så arealerne fremstår med grønt præg.
- 7.7 De enkelte parkeringsarealer skal skiltes således, at det tydeligt fremgår, at offentlig parkering er tilladt.

- 7.8 I delområde 2 kan der i forbindelse med drivingrangen etableres en heliport til brug for gæster, der ankommer i helikopter. Heliporten skal godkendes af Statens Luftfartsvæsen.

§ 8 TEKNISKE ANLÆG

- 8.1 Alle ledningsanlæg til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 8.2 I delområde 2 må der kun opsættes belysning indenfor byggefeltene, langs adgangsveje, på parkerings- og opholdsarealer samt på drivingrangen.
- 8.3 Belysning på drivingrangen må maksimalt have en lyspunktshøjde på 4 meter. Lyskilden skal pege nedad og må ikke reflektere lys op i himlen. Lyset skal opsættes, så det ikke blænder.
- 8.4 Belysning langs adgangsveje samt på parkeringsarealer skal udføres som pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter. Belysning kan dog udføres med en højere lyspunktshøjde som belysning på bygningernes facader. Belysning skal opsættes, så den ikke blænder.
- 8.5 Bygninger skal vandforsynes fra eget vandværk.
- 8.6 Bebyggelse i planområdet tilsluttes det offentlige spildevandssystem.
- 8.7 Vandindvinding fra boring eller overfladevand må kun ske efter tilladelse jf. vandforsyningsloven.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG PLANTNING

- 9.1 Områdets karakter af herregårdslandskab med store marker, læhegn, vildremiser, søer og moser skal bevares.
- 9.2 Golfbanen skal anlægges på baggrund af en samlet landskabsplan, der redegør for banens design og anlæg. Den endelige plan må ikke afvige væsentligt fra baneskitsen på

kortbilag 5. Landskabsplanen skal godkendes af Svendborg Byråd samt Kulturarvsstyrelsen.

- 9.3 Eksisterende § 3-beskyttede naturtyper skal indarbejdes i golfbanens design.
- 9.4 Golfbanen skal indrettes og udformes med størst mulig hensyntagen til det eksisterende landskab og terræn og på en måde, så der opnås god sikkerhed for færdsel på de offentligt tilgængelige stier og opholdssteder.
- 9.5 Der kan af hensyn til hensigtsmæssig færdsel på golfbanen etableres de på kortbilag 6 anførte digegennembrud. Gennembrud skal så vidt muligt ske de steder, hvor der tidligere har været gennembrud, eller hvor det beskyttede jorddige er lavest. Digegennembrud skal ske efter forudgående aftale med Svendborg og Omegns Museum.
- 9.6 Det på kortbilag 6 angivne dige kan efter forudgående godkendelse fra Miljøcenter Odense fjernes. Dette skal ske under overvågning af Svendborg og Omegns Museum.
- 9.7 Ny beplantning i området skal ske med egnstypiske arter og skal fortrinsvist ske omkring bebyggelse. Øvrig beplantning skal ske på en måde, så de lange kig i landskabet bevares.
- 9.8 Ny beplantning i det kulturhistoriske beskyttelsesområde skal begrænses og må kun etableres efter forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.
- 9.9 Udendørs oplag må kun placeres i forbindelse med bebyggelse og skal finde sted bag afskærmende hegn/ beplantning.
- 9.10 Hegn skal udføres ensartet i jordfarveskalaen og skal suppleres med egnstypisk beplantning i minimum hegnets fulde højde.
- 9.11 Der skal udarbejdes en samlet plejeplan for lokalplanområdet. Plejeplanen skal blandt andet redegøre for i hvilket omfang, der gødskes og vandes, hvorledes de beskyttede § 3-områder samt øvrige naturområder, herunder golfbanens rough vedligeholdes, hvordan golfbanens spillearealer plejes, hvordan træer og buske beskæres, samt hvordan veje, stier og parkeringsarealer vedligeholdes. Plejeplanen skal udarbejdes i umiddelbar forlængelse af den endelige landskabsplan.

§ 10 TERRÆNREGULERING

- 10.1 På spillearealerne må der maksimalt foretages terrænændringer på +/- 1,5 meter, dog kan der i forbindelse med arealer, hvor der af hensyn til de arkæologiske interesser ikke må graves, foretages terrænændringer på + 2 meter.
- 10.2 På arealer, der ikke er spillearealer, skal terrænændringer så vidt muligt undgås. Der kan dog foretages de terrænændringer, der er nødvendige for at skabe bløde overgange til spillearealer.
- 10.3 Alle terrænændringer skal tilpasses det eksisterende terræn med bløde overgange, så det endelige golfanlæg ikke fremstår unaturligt i landskabet.
- 10.4 Overskudsjord fra etablering af søer og bunkers må ikke samles i dynger, men skal spredes naturligt ud eller bortkøres.
- 10.5 Alle terrænændringer og jordarbejder skal af hensyn til de arkæologiske interesser godkendes af Kulturarvsstyrelsen, og enhver form for jordarbejde skal ske efter forudgående aftale med Svendborg og Omegns Museum.

§ 11 SKILTNING

- 11.1 I delområde 2 og 3 kan der på bygningsfacader, der ikke er synlige fra omgivende veje, opsættes reklamer i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse nr. 840 "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte på idrætsanlæg med videre i det åbne land".
- 11.2 Der må opsættes reklameskilte som en integreret del af informationstavlerne ved teestederne, når betingelserne i bekendtgørelse nr. 840 "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte på idrætsanlæg med videre i det åbne land" er overholdt.
- 11.3 Henvisningsskilte må belyses, såfremt belysningen ikke virker blændende eller udsender stærkt lys opad og til siderne.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Svendborg og Omegns Museum skal kontaktes i god tid forud for ethvert jord-, anlægs- eller byggearbejde. Museet skal godkende igangsættelsen af arbejdet.
- 12.2 Inden golfbanen tages i brug skal de i § 7.5 nævnte parkeringspladser være etableret.
- 12.3 Inden golfbanen tages i brug skal de i § 7.3 nævnte stier for offentlig færdsel være anlagt.

§ 13 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset forestående bestemmelser må der, for arealer i planområdet berørt af nedenstående forhold, ikke foretages ændringer af eksisterende og lovlige forhold, før følgende er opnået:

- 13.1 En ophævelse af landbrugspligten på de med landbrugspligt omfattede matrikler kræver tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Region SydDanmark
- 13.2 Passage over samt gennembrud af de på kortbilag 6 markerede beskyttede jorddiger kræver forudgående dispensation fra Miljøcenter Odense.
- 13.3 Fjernelse af det på kortbilag 6 markerede dige kræver forudgående dispensation fra Miljøcenter Odense.
- 13.4 Svendborg og Omegns Museum skal jf. Museumsloven kontaktes i god tid forud for ethvert anlægs- eller gravearbejde.
- 13.5 Byggeri, der berører fredningen af voldstedet ved Broholm Gods, kræver forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.
- 13.6 Ombygning af hovedbygningerne, der er fredet efter bygningsfredningsloven, kræver forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

- 13.7 Etablering af heliport kræver forudgående tilladelse fra Statens Luftfartsvæsen.

§ 14 BONUSVIRKNING

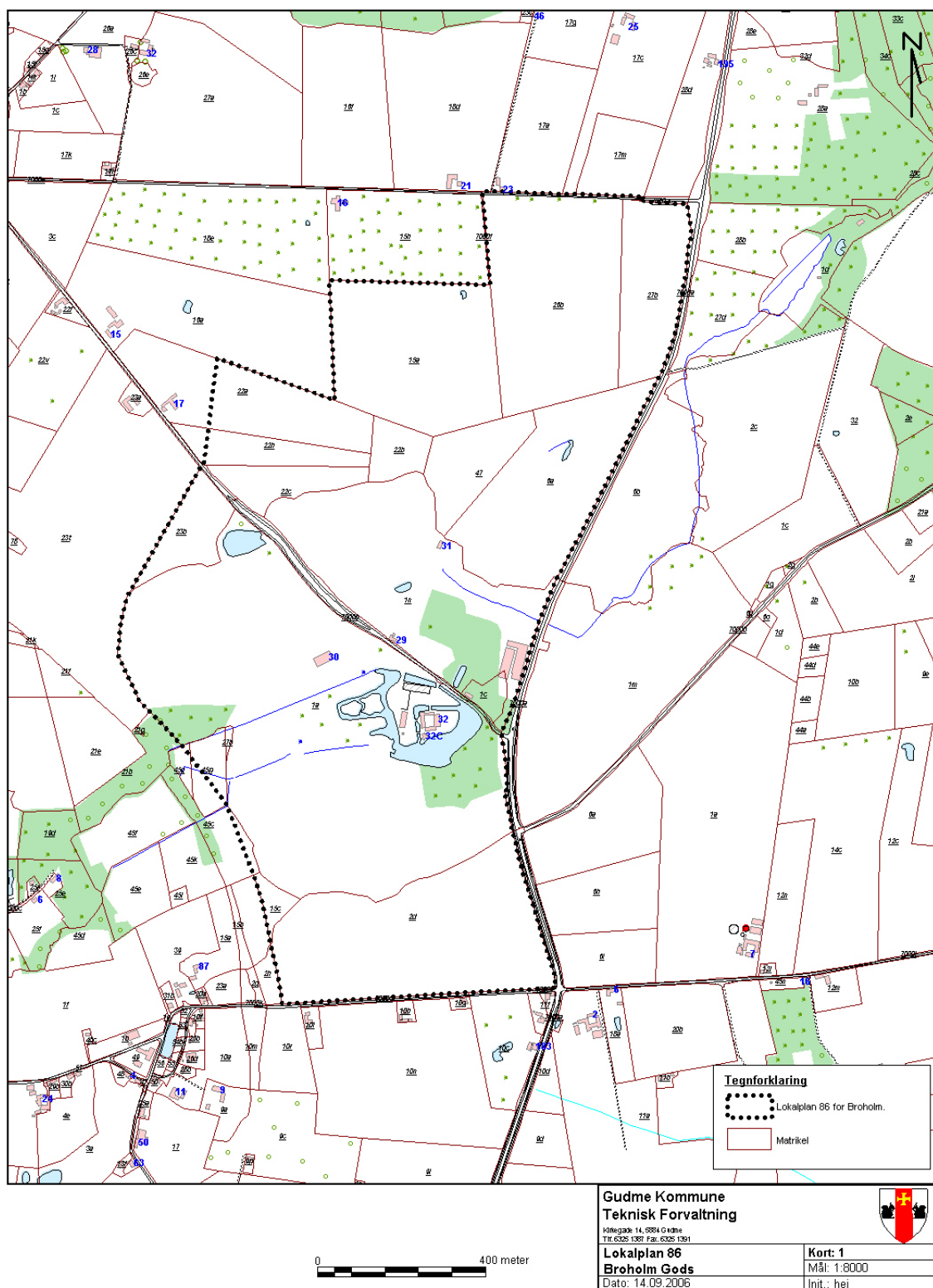
I henhold til planlovens § 15, stk. 4 kan en lokalplan i landzone tillægges "bonusvirkning", hvilket vil sige, at lokalplanen erstatter de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

- 14.1 Der gives med denne lokalplan mulighed for, at bebyggelse kan anvendes, opføres og ombygges som nævnt under § 5 og § 6.
- 14.2 Der gives med denne lokalplan mulighed for, at der kan anlægges søer som vist på baneskitsen på kortbilag 5.

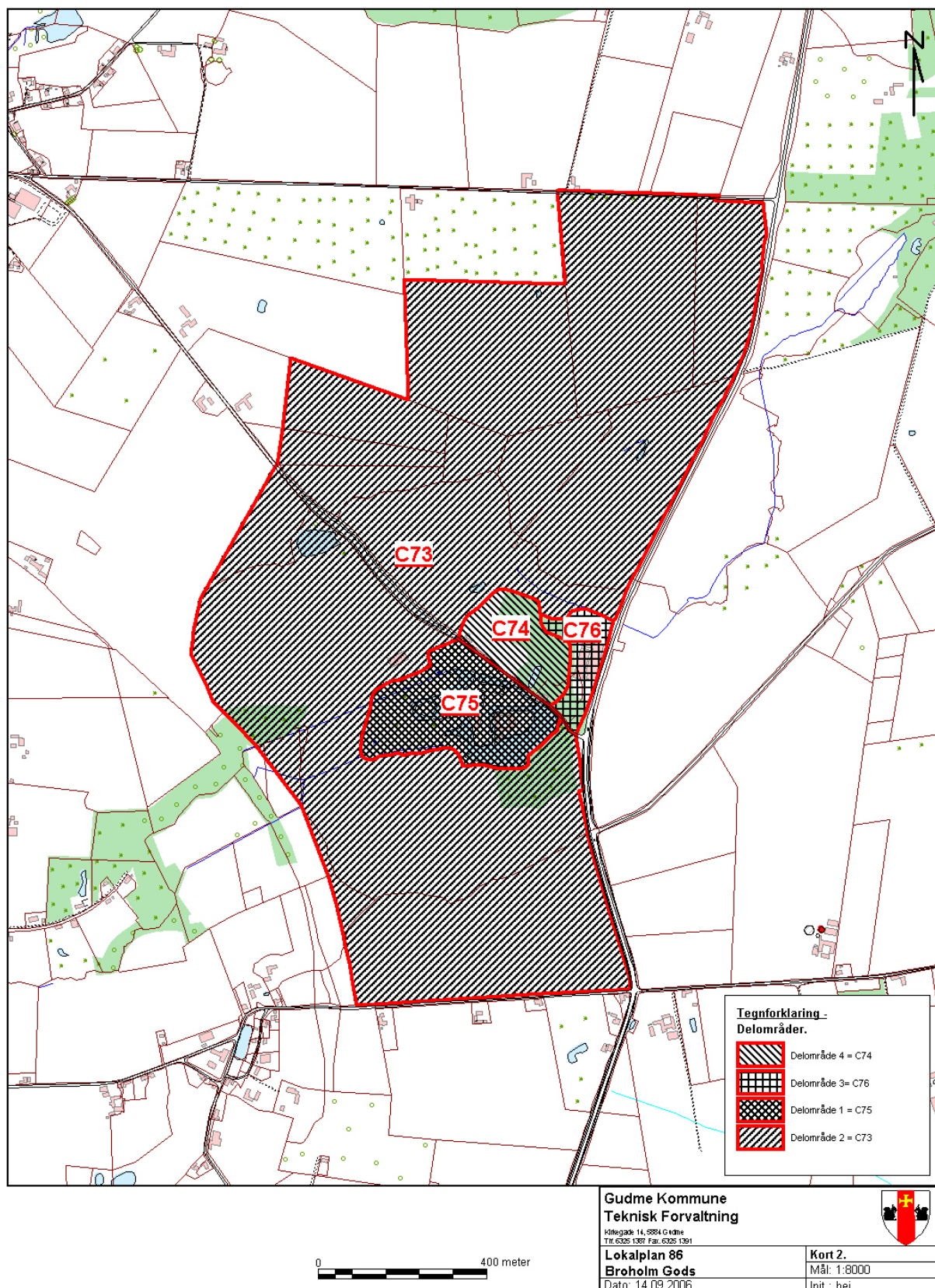
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 86
er vedtaget af Svendborg Byråd 7. oktober 2008.

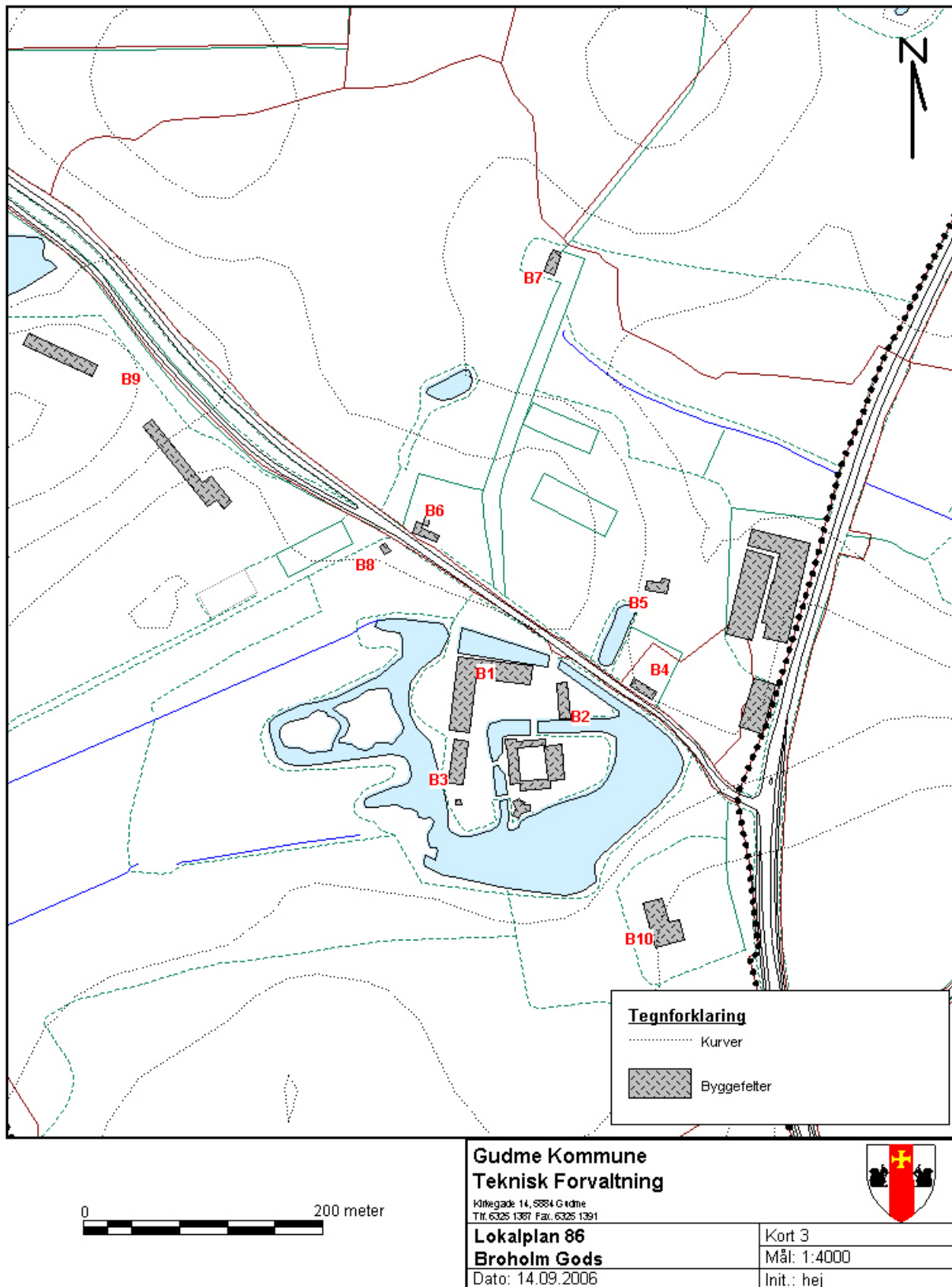
KORTBILAG 1 - Planområdets afgrænsning



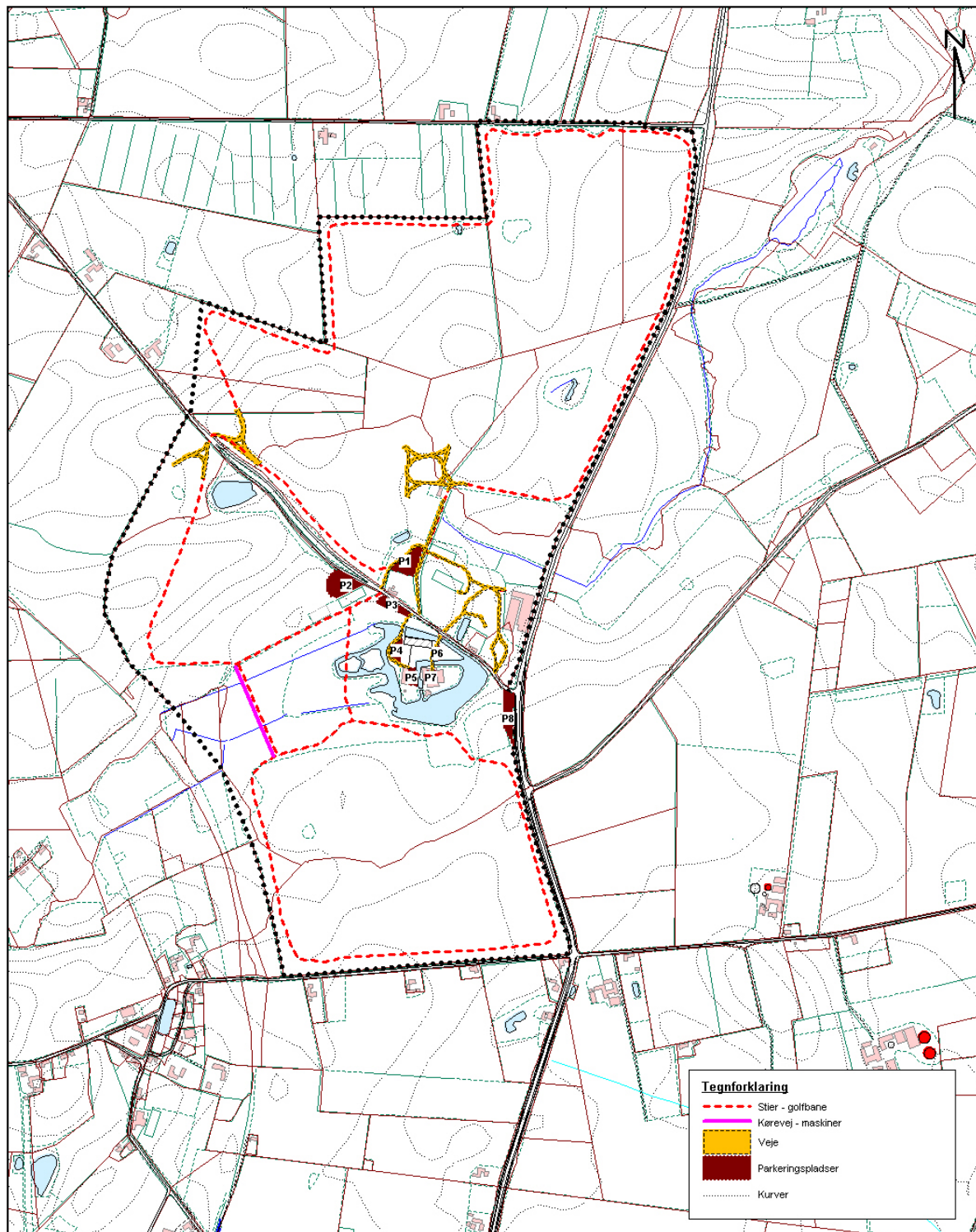
KORTBILAG 2 – Planområdets delområder



KORTBILAG 3 – Byggefelter



KORTBILAG 4 – Veje, stier og parkering



0 400 meter

Gudme Kommune
Teknisk Forvaltning

Kirkegade 14, 5284 Gudme
Tlf. 6325 1391 Fax. 6325 1391

Lokalplan 86
Broholm Gods

Dato: 14.09.2006

Kort 4
Mål: 1:8000
Init.: hej

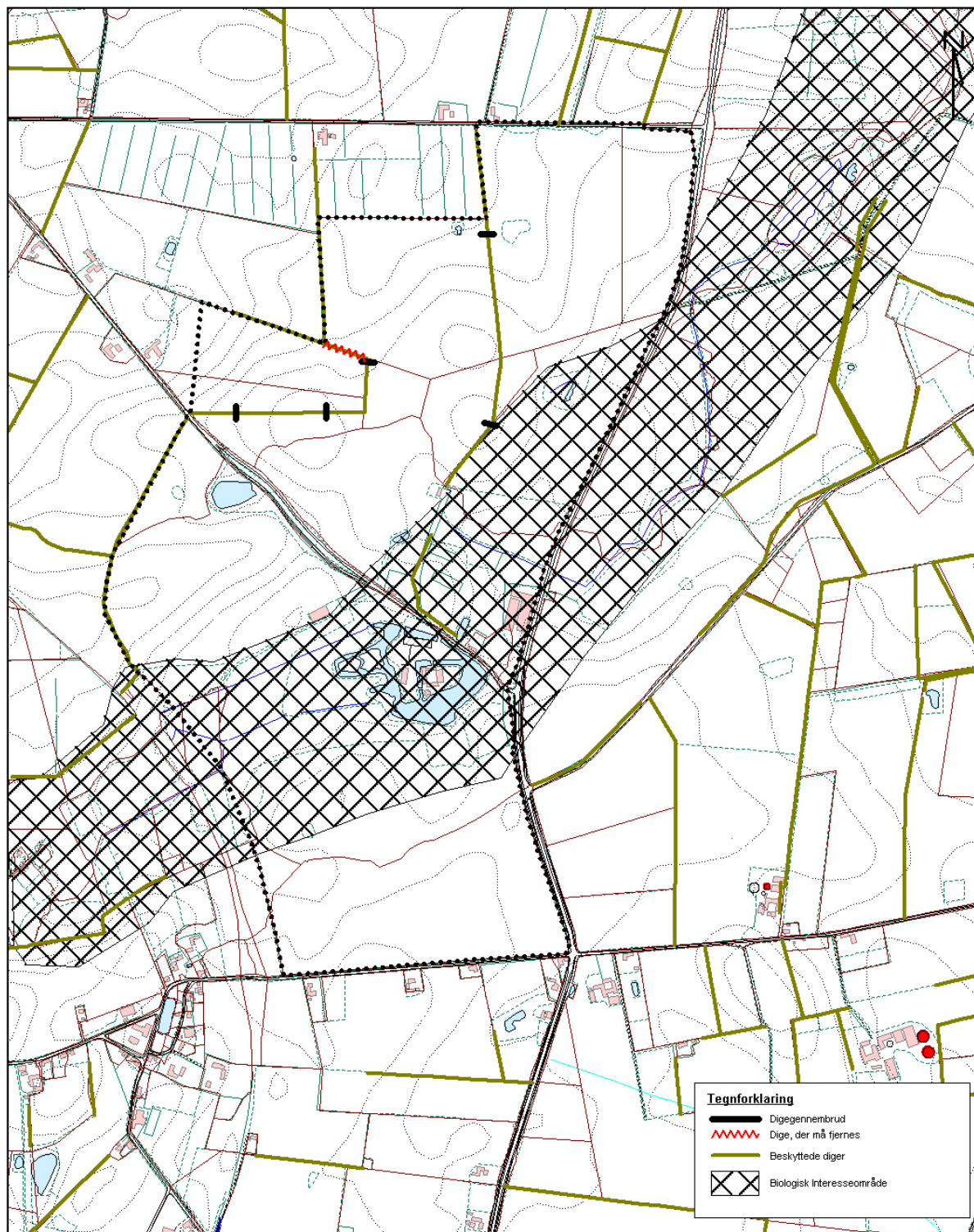


KORTBILAG 5 - Principiel baneskitse -

med den rettelse, at søer ved hul 4 ikke etableres.



KORTBILAG 6 – Biologisk interesseområde og digegennembrud



0 400 meter

Gudme Kommune
Teknisk Forvaltning

Vilhelmsvej 14, 5324 Gudme
Tlf. 6325 1381 Fax. 6325 1381

Lokalplan 86
Broholm Gods

Dato: 14.09.2006

Kort 6
Mål: 1:8000
Init.: hej



