

LOKALPLAN NR. 307

UDVIDELSE AF GOLFBANEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter Randers Golfklub, landbrugsarealer beliggende imellem Himmelbovej, Tånum, Gl. Viborgvej og Nørreå, samt døgninstitutionen Tjørnholt.

Delområde I - Golfbane

Delområde II - Klublokaler

Delområde III - Døgninstitution

Lokalplanens område er på ca. 1.122.000 m² og opdelt i 3 delområder. Delområde I omfatter Randers Golfbane på ca. 1.105.000 m². Delområde II omfatter Golfklubbens klublokaler og et parkeringsareal på ca. 11.500 m². Delområde III omfatter døgninstitutionen Tjørnholt på ca. 5.500 m².

Planen går ud på

Udvidelse af eksisterende golfbane

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Randers Golfklub om at omdanne og udvide den eksisterende golfbane, som består af en 18 hullers bane samt en 9 hullers øvebane. Med udvidelsen føjer man en ny 18 hullers bane til anlægget og omdanner 9 hullers øvebanen, så den også kan indgå i spillet for de mere øvede spillere.

Udbygning af klublokaler

Lokalplanen giver golfklubben mulighed for i tilknytning til eksisterende bebyggelse at opføre en ny bygningsstruktur på maksimalt 450 m² til klublokaler, personalerum, maskinhal og lager, således at det maksimale bruttoetageareal i alt kan udgøre 1.750 m².

Stier

Randers Kommune ønsker med lokalplanen at sikre offentligt tilgængelige stiforbindelser langs med og igennem golfbanens areal.

Forandringer skal følge planen**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

En del af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 2001

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i Bydel nr. 20, Tånium, og omfatter rammeområde R35 samt en mindre del af område N9.

Bestemmelser for område R35

Bestemmelserne for område R35 fastlægger bl.a. anvendelsen af området til offentlige rekreative formål som golfbane og rekreativt område med offentlig adgang. Der kan i området opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg til brug for golfklubben eller til betjening af publikum. Område R35 udvides i forbindelse med golfbanens udvidelse.

Bestemmelser for område N9

Bestemmelserne for område N9 fastlægger områdets anvendelse til naturområde og forudsættes taget ud af omdrift. De arealer, der er naturligt egnede til det, kan dog anvendes til ekstensiv landbrugsmæssig drift, som fx græsning. Derudover skal de eksisterende natur- og landskabstræk bevares og forstærkes. Området skal friholdes for bebyggelse af enhver art og i de dele af området, der er registreret som § 3 område, kan der ikke ske nogen form for ændringer, uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Bestemmelserne for område N9 fastholdes i lokalplanen.

Regionplan 2001

Af regionplan 2001 fremgår det bl.a., at en del af lokalplanens område er udlagt til naturområde. Området hører ind under betegnelsen ”område af særlig landskabelig interesse”, og skovtilplantning er uønsket i området. Derudover fremgår det, at der i en del af området findes et alsidigt dyre- og planteliv. Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 3a, 4a, 19a, 19c, Tånium by, Tånium. Arealet, der totalt udgør ca. 57 hektar, er beliggende i landzone og anvendes til landbrugsdrift. Lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens §4 stk. 1.

Kommuneplantillæg nr. 42

Lokalplanen kræver derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen for bydel nr. 20, som giver mulighed for at udlægge landbrugsarealerne til rekreativt areal, som golfbane og rekreativt område med offentlig adgang. De øvrige rammer vil være uændrede for området.

Tekst og kort er vedlagt planen.

Bebyggelsesforhold**Delområde I***Golfbanen*

Delområde I består af den eksisterende golfbane samt landbrugsarealer, der tages ud af drift. Landskabet er kuperet, vekslende mellem åbne marker og små lunde.

Lokalplanen sikrer, at landskabets karakter fastholdes ved at terræn og bevoksning kun i begrænset omfang må forandres og at der langs hele golfbanens udstrækning samt igennem golfbanens areal skal etableres offentlige tilgængelige stiforbindelser.

Delområde II*Golfbanens klublokaler*

Delområde II består af parkeringsareal, klubhus, samt af maskinhus til brug for golfbanen. I forbindelse med det nuværende klubhus og maskinhus er der mulighed for at etablere en ny bygningsstruktur på maksimalt 450 m². Delområdet er i forvejen bebygget med et bruttoetageareal på ca. 1.300 m², hvorved bruttoetagearealet i delområdet stiger til 1.750 m². Dette vil give en bebyggelsesprocent på maksimalt 15. Parkeringspladsen skal udvides til at kunne rumme 150 p-pladser og der skal reserveres et areal i forlængelse af arealet til yderligere 50 p-pladser.

Delområde III*Døgninstitution*

Delområde III består af døgninstitutionen Tjørnholt. Lokalplanen fastholder anvendelsen til offentlige formål som institution for beskyttede boliger, dagcenter eller lignende, samt private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

Beskyttelseslinjer ifølge Naturbeskyttelsesloven

Områder med åbent vand, dvs. de på kortbilag nr. 1, eksisterende forhold, indtegnede naturområder, er alle omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelseslinier.

Lokalplanen respekterer Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier.

Overpløjede gravhøje

I lokalplanens område er registreret 4-5 overpløjede gravhøje, som vist på kortbilag 1, eksisterende forhold. Såvel registrerede som ikke registrerede fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Kloakering og spildevand

Lokalplanens område er ukloakeret, bortset fra Golfklubbens klublokaler, som selvstændigt er tilsluttet det kommunale kloaksystem.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald”. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

ELRO kabel / Midtjyske Net	Lokalplanens område krydses, som vist på kortbilag nr. 1, af et 10 kV kabel fra Elro samt et 60 kV kabel tilhørende Midtjyske Net. De to kabler er placeret i samme trace og der kan etableres golfbane uden nærmere hensyn til de to kabler, dog må der ikke skovplantes eller foretages terrænreguleringer ved traceet.
Tele Danmark kabel	Lokalplanens område krydses, som vist på kortbilag nr. 1, af et telefonkabel. Kablet kan sænkes i tilfælde af, at der skal foretages terrænreguleringer ved traceet.
Naturgas	Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.
Vandforsyning	Vandforsyning i lokalplanens område sker fra Energi Randers.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.*
Lokalplan nr. 136 bortfalder	Lokalplan nr. 136 ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

* Elforsyning er underlagt konkurrence, der kan derfor forekomme forskellige leverandører.

Tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

I forbindelse med lokalplan nr. 307, udvidelse af golfbanen, skal områdefgrænsningen i bydel nr. 20, Tånum, område R35, udvides til at omfatte landbrugsarealer beliggende i landzone.

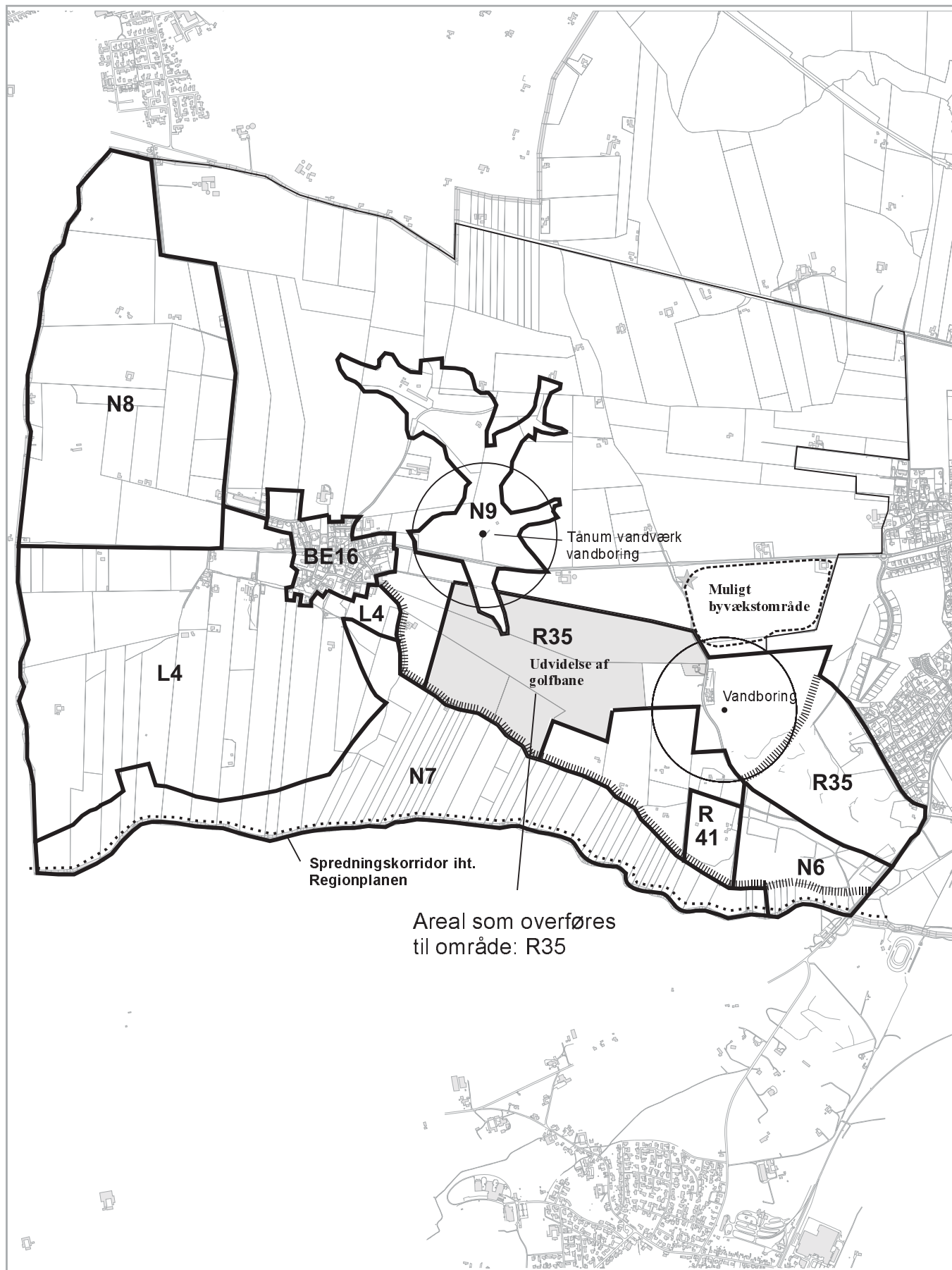
Der er derfor udarbejdet en ændring af områdefgrænsningen for område R35 således, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens principper.

For område R35, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

For område R35 (bydel 20)

gælder følgende:



- Områdets anvendelse fastsættes til offentlige rekreative formål som golfbane og rekreativt område med offentlig adgang.
- I området kan der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg til brug for golfklubben eller til betjening af publikum.





Kommuneplantillæg nr. 42

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 20 Tånium

	Områdegrænse
	Rammeområde

	sti
	Vandboring m. 300 m beskyttelseszone

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** anvendelsen af et landbrugsareal ændres til et rekreativt område i form af golfbane,
- at** ny bebyggelse til klubhus, maskinhus, personalefaciliteter, restaurant og parkering i forbindelse med Randers golfklub kun etableres i delområde II og i harmoni med øvrige bygninger og landskab,
- at** bestående terræn og beplantning på hele golfbanens areal i størst mulig udstrækning fastholdes,
- at** ny beplantning på golfbanens areal kun udføres som mindre grupper af buske og enkeltstående træer af danske arter,
- at** der skal etableres en offentligt tilgængelig stiforbindelse langs med og igennem golfbanens areal,
- at** N9 området i Kommuneplan Randers 2001 respekteres.

§ 1

Matrikelnumre

Delområder

Landzone

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 3c, 3d, 19c, Tånum by, Tånum, samt en del af matrikelnumrene 3a, 4a, 19a, Tånum by, Tånum, 9a og 9r Over Hornbæk by, Hornbæk samt alle parceller, der efter den 7. april 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Delområde I, II og III er alle beliggende i landzone.

§ 2**Golfbane****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Delområde I**

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål som golfbane og offentligt rekreativt areal.

Stk. 2. Lokalplanen respekterer bestemmelserne for område N9, sådan at bl.a. de eksisterende natur- og landskabstræk bevares og forstærkes.

Delområde II**Golfklubbens faciliteter**

Stk. 3. Området må kun anvendes til klublokaler med dertil hørende faciliteter som restaurant, personalerum, maskinhus, parkering og bolig for bestyrer.

Delområde III**Døgninstitutionen**

Stk. 4. Området må kun anvendes til offentlige formål, det vil sige institution i form af beskyttede boliger, døgninstitution eller lignende, samt private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

§ 3**Udstykning****§ 3 UDSTYKNING****Delområde I, II og III**

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må kun finde sted efter byrådets særlige godkendelse.

§ 4**Vejadgang****§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD****Delområde I, II og III**

Stk. 1. Vejadgang til delområde I, II og III skal ske fra Himmelbovej.

Delområde I**Stier**

Stk. 2. Der skal etableres offentligt tilgængelige stier langs med golfbanens afgrænsning samt igennem golfbanens område. Stien skal etableres og placeres uden større indgreb i vegetation og landskab og have karakter af en ”trampet fodsti”.

Placeringen af stier igennem golfbanens areal fastlægges i forbindelse med den endelige udformning af golfbanen og golfbanens huller planlægges sådan, at der er minimal risiko for, at vildfarne bolde rammer fodgængere på stierne.

Delområde II

Parkering

Stk. 3. Der skal etableres 150 p-pladser, som vist på kortbilag nr. 2. Mod nord, i forlængelse af parkeringsarealet, skal der reserveres et areal til yderligere 50 p-pladser. Parkeringspladsen skal udformes således, at den passer ind i området, fx som en grusbelagt plads.

Delområde III

Parkering

Stk. 2. Der skal etableres 0,7 plads pr. ansat samt et reserveudlæg på 0,2 p-plads pr. ansat.

§ 5

Bestemmelse for området som helhed

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Elledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6

Bebyggelse

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

Stk. 1. I området kan der opføres enkelte mindre læ foranstaltninger eller mindre bygninger til nødtørft til brug for golfklubben eller til betjening af publikum.

Delområde II

Bruttoetageareal

Stk. 2. Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.750 m².

Byggefelt nr. 1

Stk. 3. I byggefelt nr. 1, som vist på kortbilag nr. 2, må der etableres 1 etage + kælder. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m målt fra et af Teknisk Forvaltning fastsat niveauplan. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 20°.

Byggefelt nr. 2

Stk. 4. I byggefelt nr. 2, som vist på kortbilag nr. 2, må der etableres en etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6,5 m målt fra et af Teknisk Forvaltning fastsat niveauplan. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 45°.

Delområde III**Bruttoetageareal**

Stk. 5. Bruttoetagearealet for området må ikke overstige 550 m².

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Delområde II****Materialer**

Stk. 1. Ny bebyggelse skal opføres med materialer, som sammen med den eksisterende bebyggelse vil få området til at fremstå som en harmonisk helhed.

Skiltning

Stk. 2. Skiltning, herunder reklamer, skal udformes efter et samlet koncept for området. Formålet er at sikre, at skiltene ikke dominerer i forhold til omgivelserne og at skiltene harmoniserer med bygningerne, de er opsatte på/ved. Konceptet skal godkendes af byrådet.

Materialer og farver**Delområde III**

Stk. 3. Ny bebyggelse skal opføres med materialer, som sammen med den eksisterende bebyggelse vil få området til at fremstå som en harmonisk helhed.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Delområderne I, II og III****Terrænregulering og jorddiger**

Stk. 1. Terrænreguleringer skal begrænses til et absolut minimum, og eksisterende jorddiger, der overvejende afgrænser matrikel 3a, skal så vidt muligt bevares under udformningen af golfbanen.

Arkæologiske undersøgelser

Stk. 2. Ved terrænreguleringer dybere end pløjesålen, skal Kulturhistorisk Museum informeres med henblik på at foretage arkæologiske undersøgelser.

Eksisterende hegn og beplantning

Stk. 3. Eksisterende hegn og beplantninger må kun fjernes eller beskæres i det omfang, det er nødvendigt for anlæg og drift, dog kan der beskæres i beplantningen, der ligger umiddelbart nord for Døgninstitutionen Tjørnholt forudsat, at karakteren af beplantningen fastholdes.

Ny beplantning

Stk. 4. Nye beplantninger må kun udføres som mindre busketter eller solitære træer af danske arter.

Delområde I**Rørlagt vandløb**

Det rørlagte vandløb skal frilægges, så det får et sammenhængende forløb fra Nørredalen til Nørreådalen.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR ÆNDRET ANVENDELSE****Hegn**

stk. 1. For at sikre delområde III imod vildfarne golfbolde kan Byrådet efter en konkret vurdering pålægge golfklubben, på nærmere angivne steder langs med skellet til matrikel nr. 3c, Tånum by, Tånum, at opsætte et trådhegn i en højde op til 6 meter, som betingelse for at ændre anvendelsen af området til golfbane.

§ 10**§ 10 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Landbrugspligt søges ophævet**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri efter landbrugslovens § 4 stk. 1 om ophævelse af landbrugspligten på de dele af matr. nr. 3a, 4a, 19a og 19c, Tånum by, Tånum, der ligger inden for lokalplanens område.

Ændringer i § 3 områder

Stk. 2. Ændringer af eksisterende forhold (terrænreguleringer, beplantning eller jordarbejder) i § 3 områder (naturområder) forudsætter dispensation fra amtet.

Frilægning af rørlagt vandløb

Stk. 3. Frilægning af det rørlagte vandløb kræver tilladelse efter vandløbsloven.

§ 11**§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER ÆLDRE LOKALPLAN****Lokalplan 136**

Stk. 1. Lokalplan nr. 136, Golfbanen ved Fladbro, ophæves og erstattes af lokalplan nr. 307, Udvidelse af Golfbane.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 18. november 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

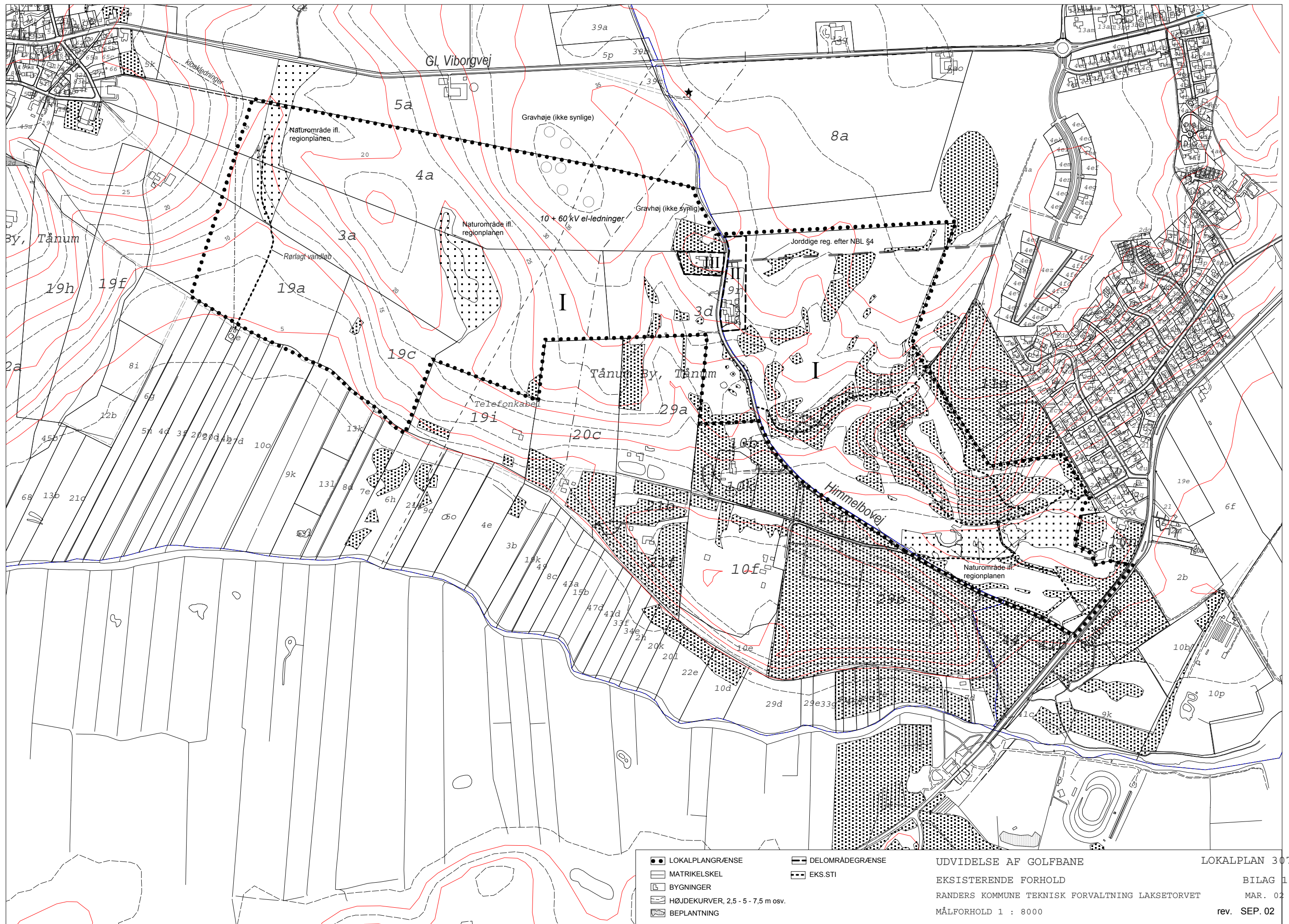
Borgmester

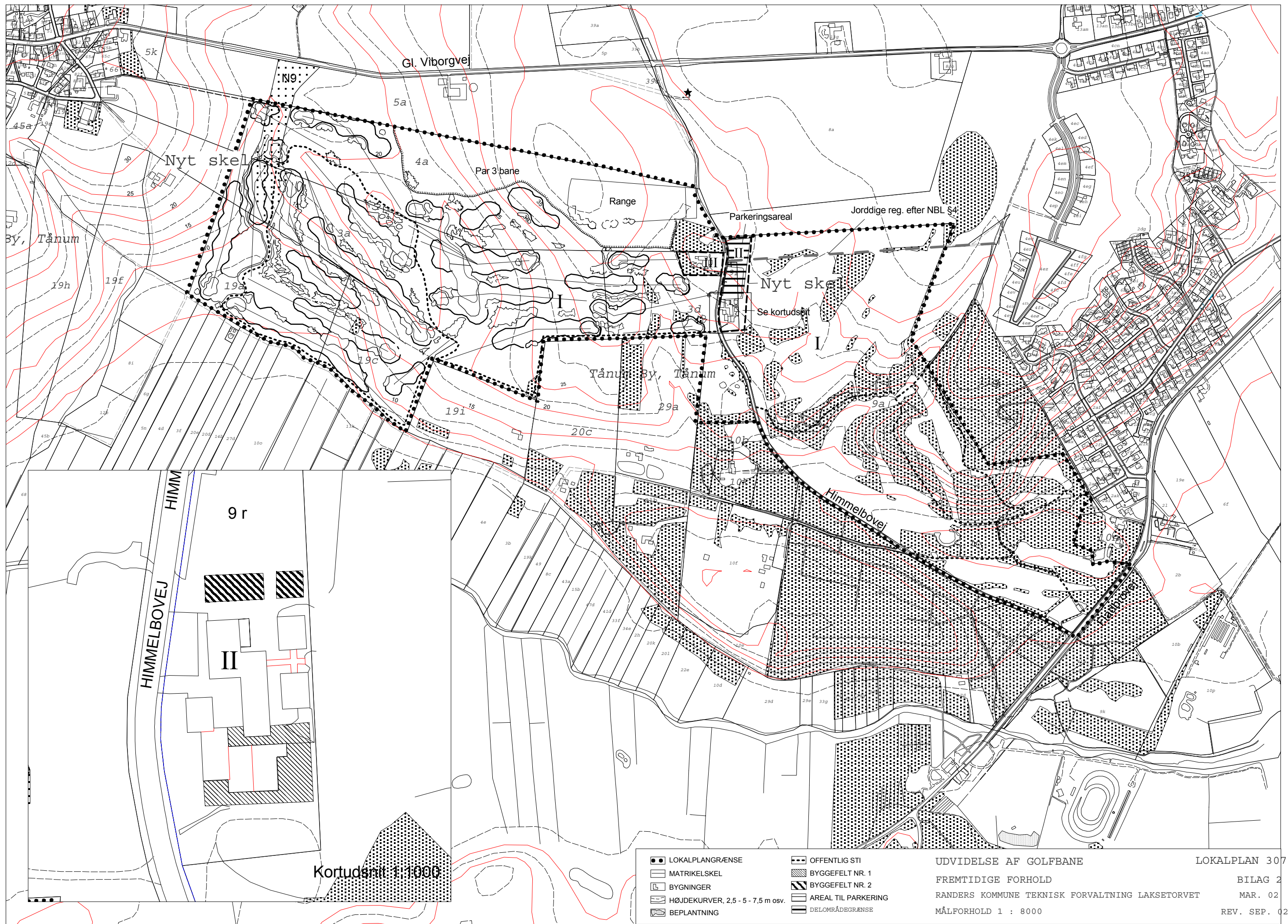
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 7. april 2003

Michael Aastrup Jensen

Borgmester





Nyt skel

Gl. Viborgvej

Par 3 bane

Range

Parkeringsareal

Jorddige reg. efter NBL §4

Nyt skel

Se kortudsnit

Tånun By, Tånun

Himmelbovej

9r

II

Kortudsnit 1:1000

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATRIKELSKEL
- ▭ BYGNINGER
- ▭ HØJDEKURVER, 2,5 - 5 - 7,5 m osv.
- ▭ BEPLANTNING
- ▭ OFFENTLIG STI
- ▭ BYGGEFELT NR. 1
- ▭ BYGGEFELT NR. 2
- ▭ AREAL TIL PARKERING
- ▭ DELOMRÅDEGRÆNSE

UDVIDELSE AF GOLFBANE
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1 : 8000

LOKALPLAN 307
 BILAG 2
 MAR. 02
 REV. SEP. 02