

Lokalplan for golfbane, Bakbjergvej, Them Kommune

THEM KOMMUNE LOKALPLAN NR. 63

Anmelder:
Them Kommune
Teknisk Forvaltning
Them Centret 12
8653 Them

STEMPELMÆRKE

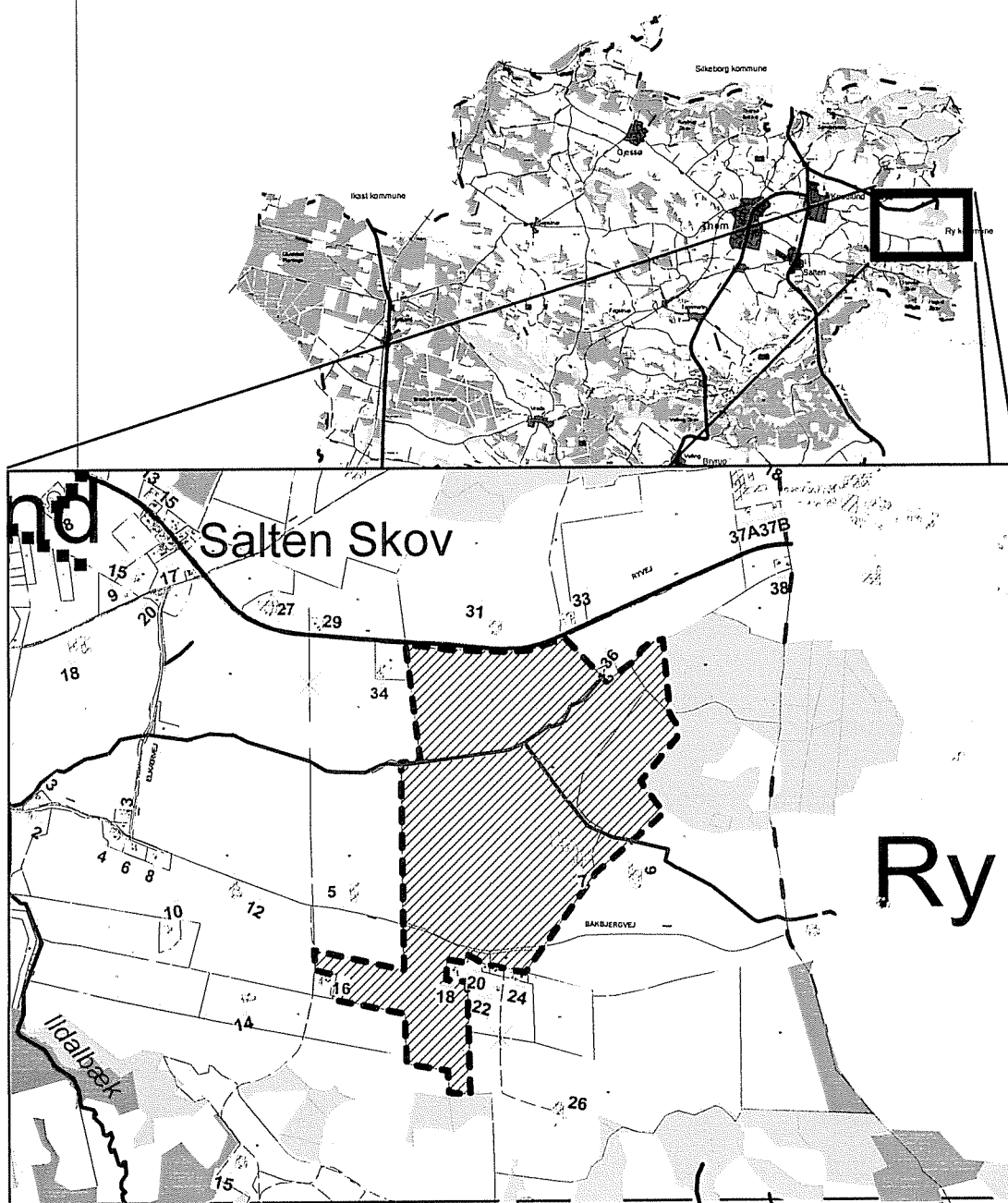
SILKEBORG
RETTE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

R 074176

26.06.01 09:38
0001400-00
754380 SN 01

THEM KOMMUNE



INDHOLDSFORTEGNELSE

Afsnit I	LOKALPLANENS FORMÅL, BAGGRUND, AFGRÆNSNING INDHOLD	Side	2
Afsnit II	REDEGØRELSE I H.T. KOMMUNEPLANLOVENS § 16 herunder forhold til kommuneplan, samt forhold til andre planer	Side	4
Afsnit III	REGULERENDE BESTEMMELSER FOR OMRÅDETS ANVENDELSE	Side	6
	Pkt. 1 Områdets anvendelse og disponering	Side	6
	Pkt. 2 Vej- og stianlæg	Side	6
	Pkt. 3 Udstykninger	Side	7
	Pkt. 4 El- forsyning	Side	8
	Pkt. 5 Vandforsyning og spildevandsforhold	Side	8
	Pkt. 6 Varmeforsyning	Side	8
	Pkt. 7 Bebyggelsens omfang og placering	Side	8
	Pkt. 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	Side	9
	Pkt. 9 Skiltning	Side	9
	Pkt. 10 Ubebyggede arealer	Side	9
	Pkt. 11 Natur og landskabshensyn	Side	9
Afsnit IV	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	Side	11
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	Side	12
Kortbilag	Bilag I		

AFSNIT I - REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL, BAGGRUND, AFGRÆNSNING OG INDHOLD:

LOKALPLANEN HAR TIL FORMÅL :

- at fastlægge områdets anvendelse til golfbane, klubfaciliteter, parkering m.v.
- at sikre en landskabelig hensynsfuld indretning og behandling af området, herunder friholde området for nye bebyggelser ud over nødvendige klubfaciliteter og opbevaringsanlæg for materiel og maskiner.

BAGGRUND:

En privat initiativgruppe erhvervede i efteråret 2000 ejendommen Bakbjergvej 7 med det formål at etablere en 18 hullers golfbane samt en pay and play- bane med 9 huller..

i Januar måned 2001 anmodede initiativgruppen Byrådet om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for en golfbane på arealerne

Da arealerne ikke er reserveret til formålet i kommuneplanen, forudsætter lokalplanen at der samtidig gennemføres et kommuneplantillæg.

Them kommune har på forhånd indhentet udtalelser om projektet fra Jordbrugskommission, Århus Amt samt, Danmarks Naturfredningsforening, der alle har anlagt et positivt syn på initiativet.

AFGRÆNSNING.

For at få et sammenhængende areal er der aftalt mageskifte med 2 naboejendomme, hvorefter lokalplanområdet omfatter ca. 63 ha. med følgende arealer:

ca. 13 ha. af den sydlige del af matr. nr. 23 a, Salten By, Them

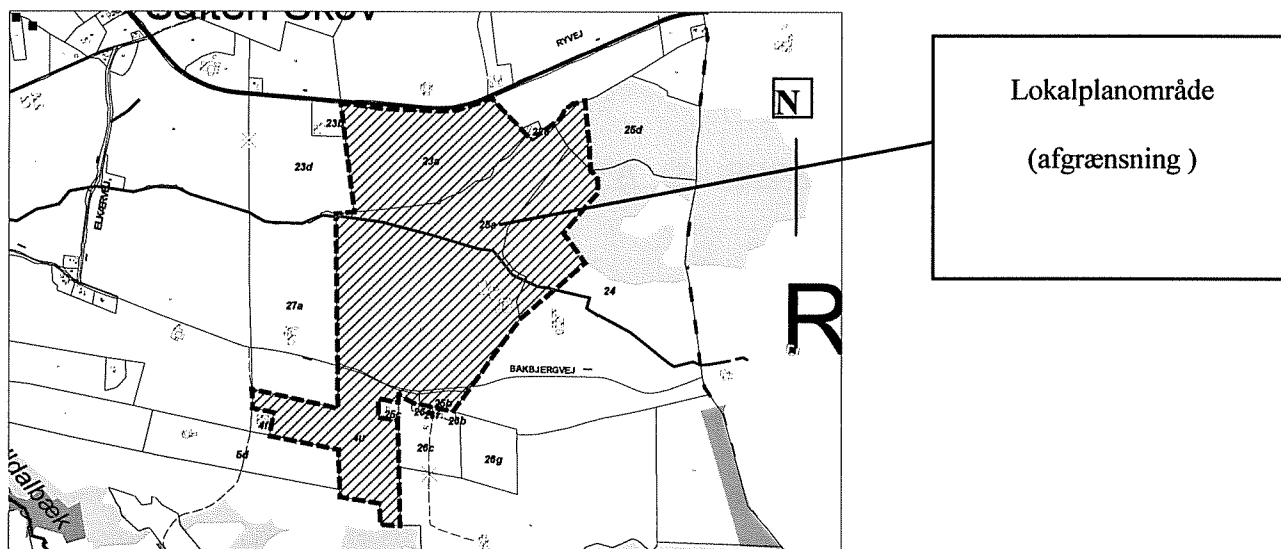
ca. 6,6 ha. af den østlige del af matr. nr. 24, Salten By, Them

ca. 31 ha. af matr.nr. 25 a Salten by, Them.

Ca. 7,5 ha. matr. nr. 25 b, Salten By, Them.

Ca. 4,6 ha. matr. nr. 4 u, Salten By, Them

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og grænser op mod landbrugsarealer mod vest og øst. Mod nord grænser arealet op til den off. amtsvej Ryvej . Den off. kommunevej Bakbjergvej deler arealet, idet pay and play banen er delvis beliggende syd for Bakbjergvej.



INDHOLD.

I overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 9 udlægges området til fritidsformål, i form af baneanlæg til golfspil, klublokaler, materialegård, veje og p-pladser m.v.

I forbindelse med anlæg af golfbanerne skal områdets landskabskarakter bevares.

Terrænreguleringer og indgreb i eksisterende beplantninger skal holdes på et minimum.

Nye beplantninger - og hermed levesteder for dyr og planter - kan etableres i området.

Genåbning af hele den rørlagte strækning af Thomaskær Bæk, der løber tværs over arealerne tillades.

Vandhullet vest for ejendommen kan uddybes.

Nye vandhuller/søer kan etableres hvor dette terrænmæssigt er naturligt.

Fra Bakbjergvej kan der etableres ny adgangsvej til ejendommen. Vejen kan etableres vest for skellet mod naboejendommen Bakbjergvej 9, enten som en ny vej eller som en renovering af eksisterende markvej.

Der tillades etableret parkeringsarealer syd for og i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.



Panorama mod nord.

AFSNIT II

REDEGØRELSE I HENHOLD TIL KOMMUNEPLANLOVENS § 16

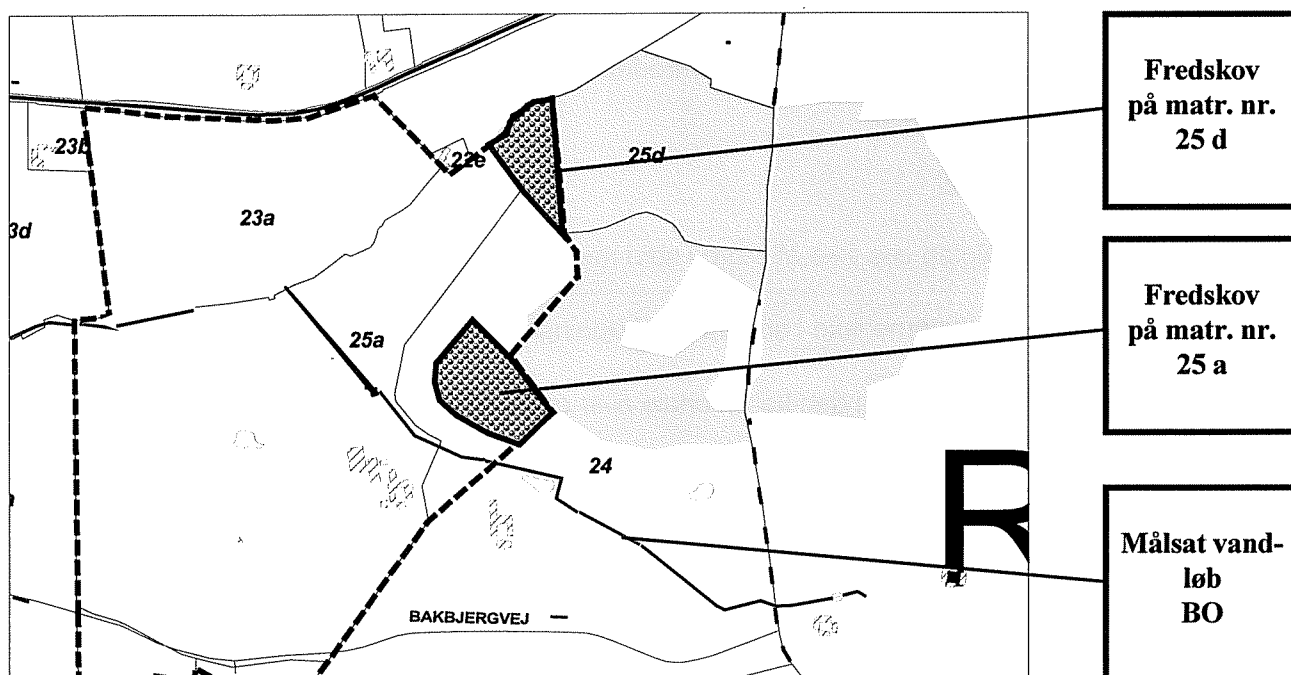
(Lokalplanens forhold til regionplan, kommuneplan og anden planlægning).

Kommuneplan:

Området er i den godkendte kommuneplan udlagt som landzone.

Regionplan og fredningsbestemmelser:

Området er i Århus amts regionplan udlagt som område af særlig landskabelig interesse. Thomaskær bæk er klassificeret som B0 - med målsætning om et alsidigt dyre - og planteliv. Der findes fredskov på matr. nr. 25 a og matr. nr. 25 d.



Spildevandsplan og varmeforsyningsplan:

Området er ikke optaget som off. kloakopland i kommunens spildevandsplanlægning. Området er ikke omfattet af kommunens varmeforsyningsplan, hvor det er forudsat, at nye bebyggelser skal opvarmes ved naturgas.

Vandforsyningsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Knudlund Vandværks forsyningsområde, og skal derfor forsynes med drikkevand fra dette vandværk.

Naturbeskyttelsesloven:

På matr. nr. 25a Salten By, Them findes der, med henvisning til naturbeskyttelseslovens § 3, en mindre sø, en opstemmet sø, et åbent og rørlagt vandløb, et overdrev samt en eng.

Landbrugsloven:

De berørte arealer er pålagt landbrugspligt.

Inddragelse af arealerne til golfbane vil derfor kræve tilladelse efter landbrugsloven.

Tilladelse skal meddeles af Jordbrugskommissionen, der d.19.01.2001 har meddelt at kommissionen ikke vil udtale sig imod planerne.

Them kommune har i forbindelse med Jordbrugskommissionens udtalelse indsendt oplysninger om koncentrationen af dyrehold i forhold til landbrugsarealerne i området omkring ejendommen Bakbjergvej 7.

Them kommunes redegørelse til Jordbrugskommissionen viser at harmonikravene overholdes indenfor en radius af 5 km fra lokalplanområdet.

Anden planlægning:

Nærværende lokalplan ses ikke at være i strid med råstofindvinding eller el-selskabernes planlægning.

Ligeledes indgår arealerne ikke i amtets planlægning af områder med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen griber ikke ind i den kommunale eller amtskommunale vejplanlægning.

Zonestatus og kompetence:

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, bevares området i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår landzonekompetencen til kommunen.

Tilladelser fra andre myndigheder:

Lokalplanens virkeliggørelse er betinget af:

Landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugsloven § 4.

Skov og Naturstyrelsens dispensation til benyttelse af en del af fredskov til baneanlæg.

AFSNIT III

REGULERENDE BESTEMMELSER FOR OMRÅDETS ANVENDELSE.

PKT. 1

Områdets anvendelse og disponering.

Lokalplanområdet udlægges til fritidsformål, idet der etableres en 18 hullers golfbane samt en 9 hullers pay and playbane.

De eksisterende bygninger kan anvendes til klubfaciliteter, materielopbevaring m.v..

Lokalplanen afgrænses som vist og beskrevet i afsnit 1.

Området forbliver i landzone

Området opdeles i følgende 3 delområder som vist på kortbilag 1:

- | | |
|-----|---|
| • A | område der kan anvendes til baneanlæg |
| • B | område der kan anvendes til vej- og p anlæg, klublokaler, materielopbevaring samt øvrige servicebygninger |
| • C | områder der er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven og derfor skal friholdes for bebyggelser og anlæg. |

Pkt. 2

Vej- og stianlæg.

Området har udkørselstilladelse til kommunevejen Bakbjergvej

Der udlægges enten en ny 7 m bred privat vej, incl. 1 m rabat i hver side, som adgang til p-pladser og bygninger, eller den eksisterende markvej renoveres til samme standard.

I forbindelse med adgangsvejen etableres p-pladser, svarende til det til enhver tid værende aktuelle behov for medlemmer og gæster til golfklubben.

Eksisterende markveje indenfor lokalplanens afgrænsning kan bevares som køreveje til baneanlæg m.v.

Der tillades etableret stier der er nødvendige af hensyn til områdets anvendelse.

Ved adgangsvejens tilslutning til Bakbjergvej skal der på begge sider etableres en 2,5 x 50 m fri oversigt langs Bakbjergvej.

Der må ikke forefindes genstande eller beplantning på oversigtsarealerne højere end max. 0,5 m.



Eksisterende markvej

PKT. 3

Udstykninger:

Det forudsættes at der foretages mageskifte med naboejendommene Bakbjergvej 9 og Ryvej 31, således at området udstykkes som angivet og beskrevet i afsnit 1.

PKT. 4**El forsyning**

El forsyning sker fra Midtjysk Elforsyning

PKT. 5**Vandforsyning og spildevandsforhold:**

Vandforsyning til drikkevand skal ske fra det off. Vandværk Knudlund Vandværk.

Spildevandsafledning og rensning skal etableres som et privat spildevandsanlæg dimensioneret til det aktuelle behov og således at udlederkrav i en særskilt udledningstilladelse til enhver tid kan overholdes.

Det forudsættes at der etableres enten nedsivningsanlæg, biologisk sandfilter eller et minibiologisk renseanlæg med afløb til Thomaskær Bæk.

PKT. 6**Varmedeforsyning:**

Idet lokalplanområdet er beliggende udenfor naturgasforsyningsområder, skal opvarmning af bygninger foregå gennem eget fyringsanlæg.

PKT. 7**Bebyggelsens omfang og placering:**

Eksisterende bebyggelser kan renoveres og anvendes til brug for golfklubben.

Eksisterende bygningsmasse der nedrives kan tillades genopført med samme størrelse og placering, men der må ikke opføres supplerende ny bebyggelse.

Bebyggelserne er placeret indenfor delområde B som angivet i afsnit III pkt. 1 og kortbilag 1
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.



Eksisterende bygninger

PKT 8**Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Tagbeklædningen skal udføres med eternit, tegl eller tegllignende materialer.

Til udvendige byggesider må kun anvendes murværk, evt. pudset murværk.

Garager, carporte udhuse og andre småbygninger kan tillades opført i trækonstruktion af trykimprægneret træ, lærketræ, cedertræ eller lignende kvalitet.

Ved maling af udvendige synlige flader skal der anvendes jordfarver.

PKT 9**Skiltning:**

Skiltning skal godkendes af Århus Amt, herunder reklamer og henvisningsskilte.

PKT. 10**Ubebyggede arealer**

Indenfor delområde A kan der etableres baneanlæg.

Ved anlæg af golfbanerne, opholdsarealer m.v. samt ved beplantninger og pleje skal områdets landskabelige karakter bevares

Der tillades ikke opført bebyggelser indenfor dette område.

Der tillades opstillet bænke og enkelte orienteringsskilte, samt nødvendige flag, stænger og tee-skilte.

Hegn mod naboskel, stiarealer og vej må kun udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

PKT. 11**Natur- og landskabshensyn**

Det rørlagte vandløb af Thomaskær Bæk genåbnes.

Vandløbet udformes med et naturligt snoet forløb.

Stipassager over vandløbet kan etableres med plankebroer på pæle.

Eksisterende vandhul vest for ejendommen bevares.

Nye vandhuller kan med stor landskabelig og naturmæssig gevinst etableres i naturlige lavninger i terrænet.

Vandhullerne bør være min. 200-300 m², med en dybde på 1- 1,5 m for at hindre tilgroning.

Der skal indhentes særskilt tilladelse til ovennævnte ifølge Vandløbsloven og

Naturbeskyttelsesloven ved Århus amt.

Områdets nuværende natursammenhænge skal fastholdes så ubrudte som muligt af hensyn til områdets dyreliv.

Overdrev og eng i vandløbsslugten skal plejes for at undgå tilgroning og for at fastholde en blomsterrig, lav vegetation.

De fleste bestående beplantninger indenfor lokalplanområdet bør udtynnes kraftigt og evt. suppleres med løvtræer og buske.

I lokalplanområdets vestskel skal der etableres et løvtræshegn som slørende beplantning mod amtvej og kommunevej.

Ligeledes skal der etableres en slørende beplantning af p-pladser og bygninger.

I området nord for Thomas Bæk og Thomaskær Skov, skal der friholdes en zone på min. 20 m's bredde.

Den del af Thomaskær Skov der ligger mod nord må ikke anvendes til anlæg af golfbane, da det indebærer indgreb i højskov og skovbryn. Der kan dog tillades anlæg af sti og stipassage gennem skovbrynet.

Mindre nødvendige terrænreguleringer omkring greens og tee-steder accepteres.

Der er på arealet registreret en overpløjet gravhøj samt rester af et glasværk fra renæssancetiden. Såfremt der i disse områder skal foretages jordarbejder der går dybere end den nuværende pløjedybde, skal Silkeborg Museum kontaktes i god tid inden arbejdet påbegyndes.



Det rørslagte vandløb i slugten åbnes

AFSNIT IV

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger:

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 17 kun 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger:

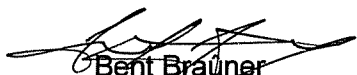
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendommen, der omfattes af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil eet år efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Them Byråd den 19. februar 2001

P.b.v.



Bent Brauner
Borgmester



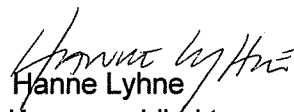
Hanne Lyhne
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Kommuneplanlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget den 28. maj 2001

P.b.v.



Bent Brauner
Borgmester



Hanne Lyhne
Kommunaldirektør

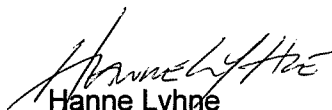
Det erklæres at lokalplanen har været offentligt bekendtgjort og vedtaget af Byrådet i h.t. Kommuneplanlovens bestemmelser.

Foranstående lokalplan nr. 63 begæres tinglyst på matr. nr. 23a,24, 25a, 25b, 4u Salten by, Them.

P.b.v.

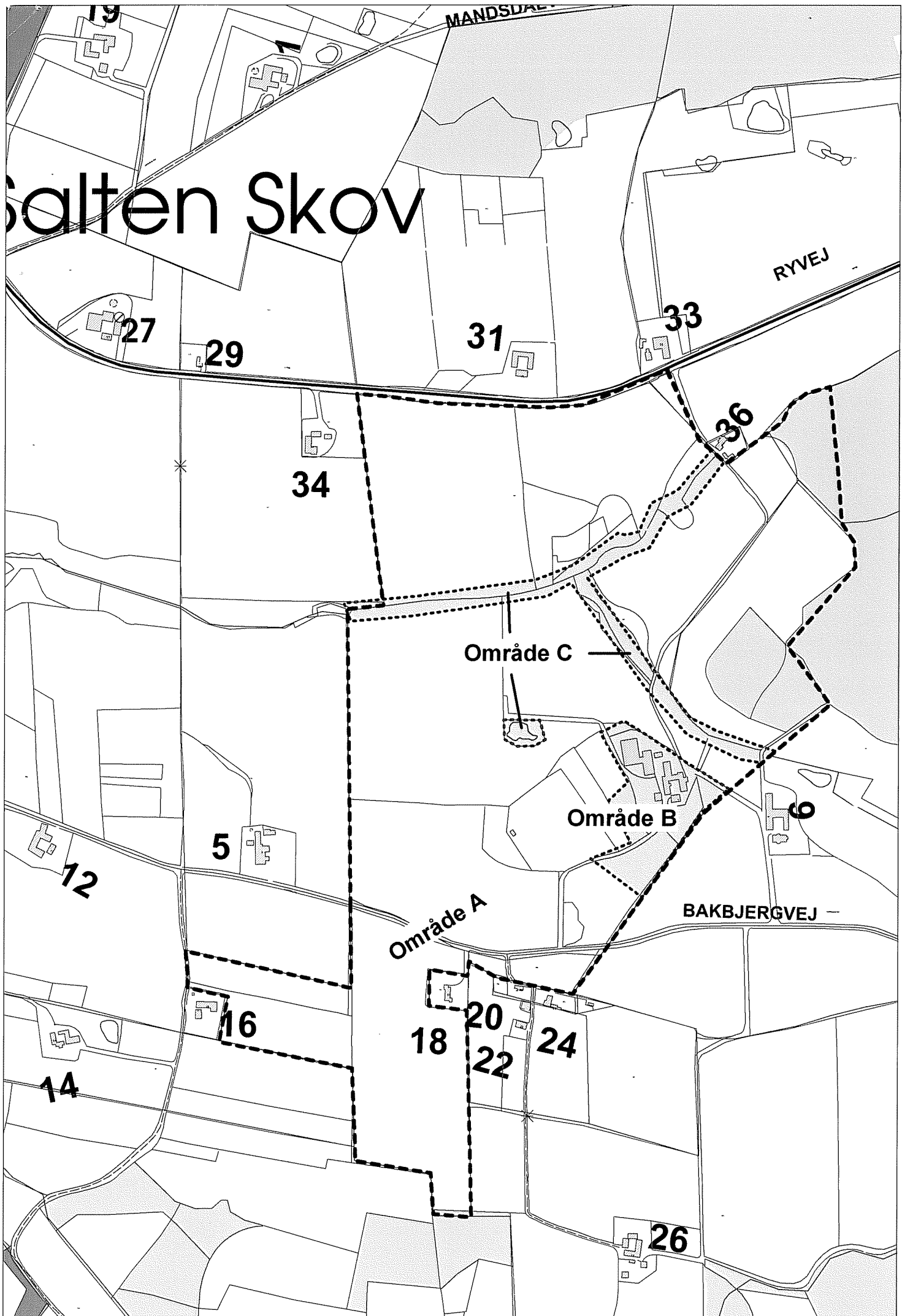


Bent Brauner
Borgmester



Hanne Lyhne
Kommunaldirektør

Salten Skov



*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Silkeborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 491

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 25 A m.fl., Salten By, Them m.fl.

Ejendomsejer: Ejvind Romme

Lyst første gang den: 26.06.2001 under nr. 12676

Senest ændret den : 26.06.2001 under nr. 12678

Lyst på samtlige nævnte matr.nr.

Retten i Silkeborg den 03.07.2001



Pia Borring