



ROUGSØ KOMMUNE

ORIGINAL 188617 02 0000-0062 06.02.2004 TA
1.400,00 K



Lokalplan nr. 89-901 Sommerhusområde ved St. Sjørup Strand

februar 2005

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse.....	side 3
Forhold til anden planlægning.....	side 5
Midlertidige retsvirkninger.....	side 5

Lokalplanens bestemmelser:

Lokalplanens formål.....	side 7
Område- og zonestatus.....	side 7
Områdets anvendelse.....	side 7
Udstykning.....	side 7
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	side 7
Bebyggelsens omfang og placering.....	side 8
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	side 8
Ubebyggede arealer.....	side 8
Grundejerforening.....	side 8
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	side 9
Kortbilag.....	side 10
Vedtagelsespåtegning.....	side 11

Redegørelse

Indledning

I henhold til § 16 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) skal der redegøres for, hvordan en lokalplan forholder sig til kommuneplan og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

Areal og placering

Nærværende lokalplanområde omfatter et ca. 6,3 ha stort areal af matr. nr. 60, 5ad, 4bq, 11c, 18l og 18d St. Sjørup by, Estruplund. Arealet ligger i godkendt sommerhusområde umiddelbart øst for bebyggelsen ved Mågevej, Rørsangervej, Rylevej, Fasanvej, Spovevej, Klydevej og Ternevej.

På matr. nr. 60 og 5ad St. Sjørup by, Estruplund er der tinglyst deklARATIONER med tilhørende kortbilag, der ikke muliggør bebyggelse med sommerhuse for denne del af lokalplanområdet med mindre deklARATIONERNE aflyses. Dette areal udgør ca. 2 ha.

Hele lokalplanområdet har hidtil sammen med det areal, der ligger øst for strandbeskyttelseslinjen været benyttet som rekreativt område for sommerhusejerne på de respektive veje.

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen

På baggrund af ansøgning fra flere af ejerne af de pågældende arealer om tilladelse til at bebygge den del af arealet, der ligger vest for strandbeskyttelseslinjen med sommerhuse, er processen med udarbejdelse af lokalplan igangsat.

I lighed med ejerne af arealerne har kommunen tidligere været af den opfattelse, at de pågældende arealer var omfattet af regionplanens retningslinjer for naturbeskyttede områder og derfor ikke har kunnet udnyttes til sommerhusbebyggelse.

Ansøgningerne fra ejerne blev forelagt Århus Amt til udtalelse, og Århus Amt meldte tilbage, at området var udlagt til sommerhusbebyggelse, før området blev udpeget som § 3-område i henhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser, og at der som følge heraf ikke er noget til hinder for at bebygge arealet med sommerhuse.

Kommunalbestyrelsen har på den baggrund vedtaget, at der skal udarbejdes lokalplan for det pågældende område med henblik på at kunne opføre sommerhuse under hensyntagen til områdets karakter som naturområde/strandeng. Det har medført voldsomme protester fra mange sommerhusejere i området, der mener, at Kommunalbestyrelsen bør undlade at tillade sommerhuse opført i området.

Inden lokalplanen er blevet udarbejdet er der blevet afholdt offentlig møde på Ørsted Kro den 25. marts 2004 med det formål at orientere om beslutningen og for at give offentligheden mulighed for at udtale

sig i sagen. På mødet blev der givet offentligheden frist til at komme med forslag til lokalplanens indhold indtil ca. 1. maj 2004.

I løbet af april og maj måneder har Rougsø Kommune modtaget følgende kommentarer til Kommunalbestyrelsens beslutning om at udarbejde lokalplan for området:

- * Orla Nyhus Christensen appellerer for, at der ikke skabes mulighed for at bebygge området med sommerhuse, da både turister og sommerhusejere får en stor naturoplevelse, hver gang de færdes i området. Det vil skæmme området at opføre sommerhuse uden for den byggelinie, der i dag danner afgrænsning mellem bebyggelse og strandeng.
- * Kaj Christensen mener, det vil være en forbrydelse at opføre sommerhuse på området. Kommunalbestyrelsen bør afvise planerne om at lade området bebygge.
- * Grundejerforeningen St. Sjørup Strand er modstander af, at området bebygges med sommerhuse, idet man ønsker området bevaret som naturområde. Såfremt man ikke vil imødekomme dette ønske, bør det medtages i lokalplanen, at bebyggelse kun må være i eet plan, alle udvendige bygningssider skal fremstå i naturens farver, der skal være byggefelter, der må ikke finde opfyldning sted, der skal være krav om max. sokkelhøjde, der skal stilles krav om, at naturen skal bevares, max. højde på beplantningen, nuværende grøfter og dræn bevares, alle ødelæggelser på eksisterende vej i forbindelse med byggeri skal reableres, og der skal være tvungen medlemskab af grundejerforening.
- * Hans Jørgen og Pernille Høeg gør indsigelse mod at der opføres sommerhuse på strandengene. De foreslår, at arealerne købes af grundejerforeningen og anvendes som rekreative områder, i stedet for at anvende arealerne til sommerhusbebyggelse.
- * Interlex Advokater, der repræsenterer en række grundejere i sommerhusområdet, mener at bebyggelse af området vil være i strid med planlovgivningen og forbeholder sig ret til at kræve erstatning ved kommunen, såfremt området bebygges med sommerhuse.
- * Skrivelse fra Leif Christensen og Olaf Madsen, St. Sjørup om, at arealet ved Rørsangervej kan udnyttes

til sommerhusbebyggelse, såfremt deklARATIONEN ophæves.

- * Skrivelse fra Kjeld Larsen, Ørsted om at området ved Mågevej kan udnyttes til sommerhusbebyggelse, såfremt deklARATIONEN ophæves.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanens formål er at sikre områdets karakter af strandeng/naturområde bedst muligt og samtidig tage hensyn til eksisterende sommerhusbebyggelse. Lokalplanen er udarbejdet under delvis iagttagelse af de forslag, der er indkommet fra grundejerforeningen. Lokalplanen vil som følge heraf indeholde en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. F.eks. kan der ikke opføres sommerhuse med udnyttet eller udnyttelig tagetage, da det vil virke alt for markant i det lave terræn mod kysten.

Vejadgangen til de ny planlagte områder vil foregå ad eksisterende sommerhusveje. Der skal fortsat sikres adgang til stranden og strandengen ad de eksisterende stier.

Der har været udarbejdet ét forslag til denne lokalplan, som har været i offentlig høring i perioden fra den 14. september 2004 til den 9. november 2004. Forslaget gav anledning til en lang række indsigelser fra områdets sommerhusbeboere, der som udgangspunkt ikke ønsker området bebygget med sommerhuse. Desuden var der indsigelser fra Århus Amt og fra Kystinspektoratet. Århus Amt meddeler, at der i henhold til planlovens § 16 stk. 3 skulle foreligge oplysninger i lokalplanens redegørelsesdel om den visuelle påvirkning af omgivelserne, når de ligger i kystnærhedszonen. Kystinspektoratet har gjort opmærksom på, at sokkelkoten ikke bør fastsættes lavere end til +1,80 m DVR90. Denne kote er valgt med baggrund i vandstandsmålinger på Djursland og er fastsat på dette niveau for at skabe sikkerhed for bygninger i forbindelse med oversvømmelse. Rent statistisk vil denne kote højst blive overskredet 1 gang pr. 50 år.

I forbindelse med behandling af de indkomne indsigelser med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen, er der blevet udarbejdet et fladenivellement over lokalplanområdet. Fladenivellementet har skullet anskueliggøre lokalplanområdets terrænforhold set i forhold til kote + 1,80 m DVR90.

Af det forslag, der har været i offentlig høring, fremgår det, at terrænet ikke må reguleres. Men på grund af Kystinspektoratets oplysninger har Kommunalbestyrelsen vedtaget, at dele af terrænet må reguleres ved opfyldning, så der i hele lokalplanområdet kan opnås en mindstekote på + 1,50 m DVR90 (+ 30 cm sokkel). Der er udarbejdet et kort med koter som bilag til denne lokalplan.

Det betragtes som en væsentlig ændring i forhold til det forslag, der har været i offentlig høring, og det er derfor besluttet, at der skal

foretages ny offentlig høring.

Visualisering

I henhold til planlovens § 16 stk. 4 skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af sommerhusområdet redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.



Foto inden over strandene, ca. 200 m øst for kystlinjen

Med de bestemmelser, der er indeholdt i lokalplanen, vil nyopført byggeri få en max. højde på ca. 6,5 - 7 m mod eksisterende byggeri der typisk har en højde på 8,5 m med mulighed for højde på op til 10 m i forhold til kote 0 DVR90.

Lokalplanområdet ligger i gennemsnit ca. i kote +1,50 DVR90. På grund af den relativt lave beliggenhed set i forhold til det eksisterende sommerhusområde, der ligger ca. 2 m højere vil nyopførte sommerhuse på det noget lavere liggende terræn ikke blive synlige fra kystsiden.

Der er udarbejdet visulaisering, der har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 12. april 2005 til den 7. juni 2005.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Området ligger i godkendt sommerhusområde. Af regionplanens retningslinjer fremgår det, at området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, men da området har været udlagt til sommerhusområde inden 1. juli 1992 gælder natyrbeskyttelseslovens § 3 kun for tilstandsændringer til landbrugsformål. Naturbeskyttelseslovens § 3 er således ikke til hinder for, at det omhandlede område kan udnyttes til sommerhusbebyggelse.

Kommuneplan

Området omfattet af lokalplanen ligger inden for område 901 i kommuneplanen. Af rammebestemmelsen fremgår det, at området må udnyttes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må anvendes i perioden fra 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

Vandforsyning	Området tilsluttes St. Sjørup Strands Vandværk.
Spildevandsafledning	Indtil området bliver kloakeret, skal spildevandsafledning ske til lukket tanksystem på grund af den høje vandstand i området.
Varme og el	Opvarmning er fri og der skal tilsluttes til kollektiv elforsyning.
Retsvirkninger	<p>Når denne lokalplan er endelig vedtaget og offentliggjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 15, kun udstykkes, bebygges, eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen pligt til at etablere de anlæg, der er beskrevet i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan derfor fortsætte som hidtil.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen. Vidtgående ændringer fra lokalplanens bestemmelser kræver en ny lokalplan.</p> <p>Såfremt forhold ikke er reguleret i planen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planlovene.</p>
Midlertidige retsvirkninger	<p>I tiden indtil Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen må der på de områder, der er omfattet af forslaget, ikke foretages dispositioner, der kan foregribe denne plans gennemførelse. Efter planlovens § 14 gælder der et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af anvendelsen af ejendommene.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 15. februar 2005 til den 12. april 2005), kan der efter planlovens § 27 stk. 2 opnås tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.</p> <p>Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 15. februar 2005 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse, det vil sige 15. februar 2006.</p>

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 89-901

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets fremtidige arealanvendelse til sommerhusbebyggelse, og

at sikre at områdets karakter af strandeng bevares bedst muligt.

§ 2. Område- og zonestatus

2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 60, 5ad, 4bq, 11c, 18l og 18d St. Sjørup by, Estruplund og alle parceller, der efter den 9. november 2004 udstykkes herfra.

2.2 Området ligger i sommerhusområde.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der må bebos i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier og lignende samt rekreativt område. Området opdeles i 2 delområder.

Delområde I må anvendes til både sommerhusbebyggelse og rekreativt område.

Delområde II må kun anvendes til rekreativt område, med mindre de på arealet tinglyste deklarerationer om, at området kun må anvendes som rekreativt område for sommerhusejerne på henholdsvis Mågevej og Rørsangervej aflyses af tingbogen. Såfremt dette sker, må området anvendes lige som delområde I.

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykningsplan for hvert enkelt udstykningsområde (matr.nr.) fremsendes til Kommunalbestyrelsens godkendelse.

4.2 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1200 m².

§ 5. Vej-, sti- og parkerings-parkeringsforhold

5.1 Adgang til lokalplanområdet sker fra henholdsvis Mågevej, Rørsangervej, Rylevej, Fasanvej, Spovevej, Klydevej og Ternevej.

5.2 Vejene udlægges i 8 m bredde i umiddelbar forlængelse af eksisterende veje.

- 5.3 Alle veje afsluttes med stiforbindelse til eksisterende sti til strandengen/stranden.
- 5.4 Der anlægges minimum 2 parkeringspladser på hver grund. Den ene parkeringsplads kan være garage eller carport.
- 5.5 Alle adgangsveje anlægges i min. kote + 1,50 m DVR90.
- § 6. Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 på de enkelte grunde.
- 6.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må opføres et sommerhus med tilhørende udhus og carport/garage.
- 6.3 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Der må ikke være mulighed for udnyttelig tagetage.
- 6.4 Bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5 m, og facadehøjden ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 6.5 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 25°.
- 6.6 Bygningernes sokkel må ikke overstige 0,30 m over det omgivende terræn.
- 6.7 Bygninger skal placeres minimum 5 m fra skel mod vej, sti og nabo, dog må carporte, garager og udhuse opføres i en afstand af 2,5 m fra skel.
- 6.8 Mindste sokkelkote på alt byggeri skal være + 1,80 m DVR90.
- § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Ingen form for skiltning eller reklame må finde sted.
- 7.2 Alle ydervægge skal udføres i træ, der fremstår i naturfarver.
- 7.3 Alle tage skal beklædes med tagpap i mørk farve.
- § 8. Ubebyggede arealer**
- 8.1 Arealer, der ligger i større afstand end 5 m fra det bebyggede areal, må ikke anlægges, men skal fremstå som naturområde. Der må foretages beskæring af eksisterende beplantning i nødvendigt omfang.
- 8.2 Der må ikke plantes skelhegn mellem grundene.

- 8.3 Der må ske regulering af eksisterende terræn op til kote +1,5 m DVR90, hvor terrænet i dag er lavere. Reguleringen skal ske ved, at eksisterende materiale skal blive i området, hvor der er lavere end kote +1,5 m DVR90. Overjord (muld, vækstlag) skal fortsat anvendes som overjord efter reguleringen. Først herefter kan der tilkøres materiale som underlag for bebyggede og belagte arealer. Herudover må der ikke tilføres yderligere materiale til opfyld.

Opfyldning af terræn må ske inden for det skraverede område på kortbilag 2 - koteplan.

- 8.4 Ny beplantning omkring bebyggelsen må ikke få større højde end 3,5 m.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1 Der er tvungen medlemskab af "St. Sjørup Strands Grundejerforening" senest ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 10. Servitutter

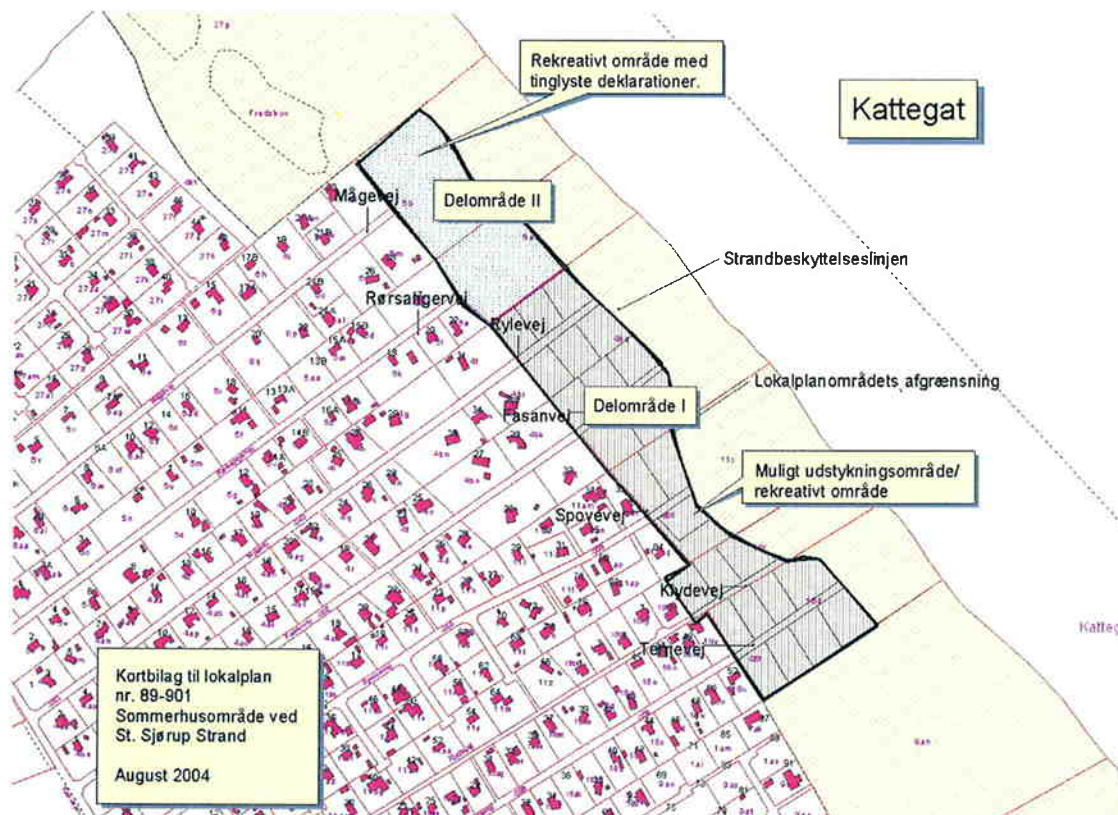
- 10.1 Servitutter tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet er med vedtagelsen af denne lokalplan fortsat gældende, med mindre de ophæves efter gensidig aftale mellem ejere og brugere.

- 10.2 Landvæsensnævnets kendelse af 4. november 1982 om afvandingsforhold i området skal respekteres.

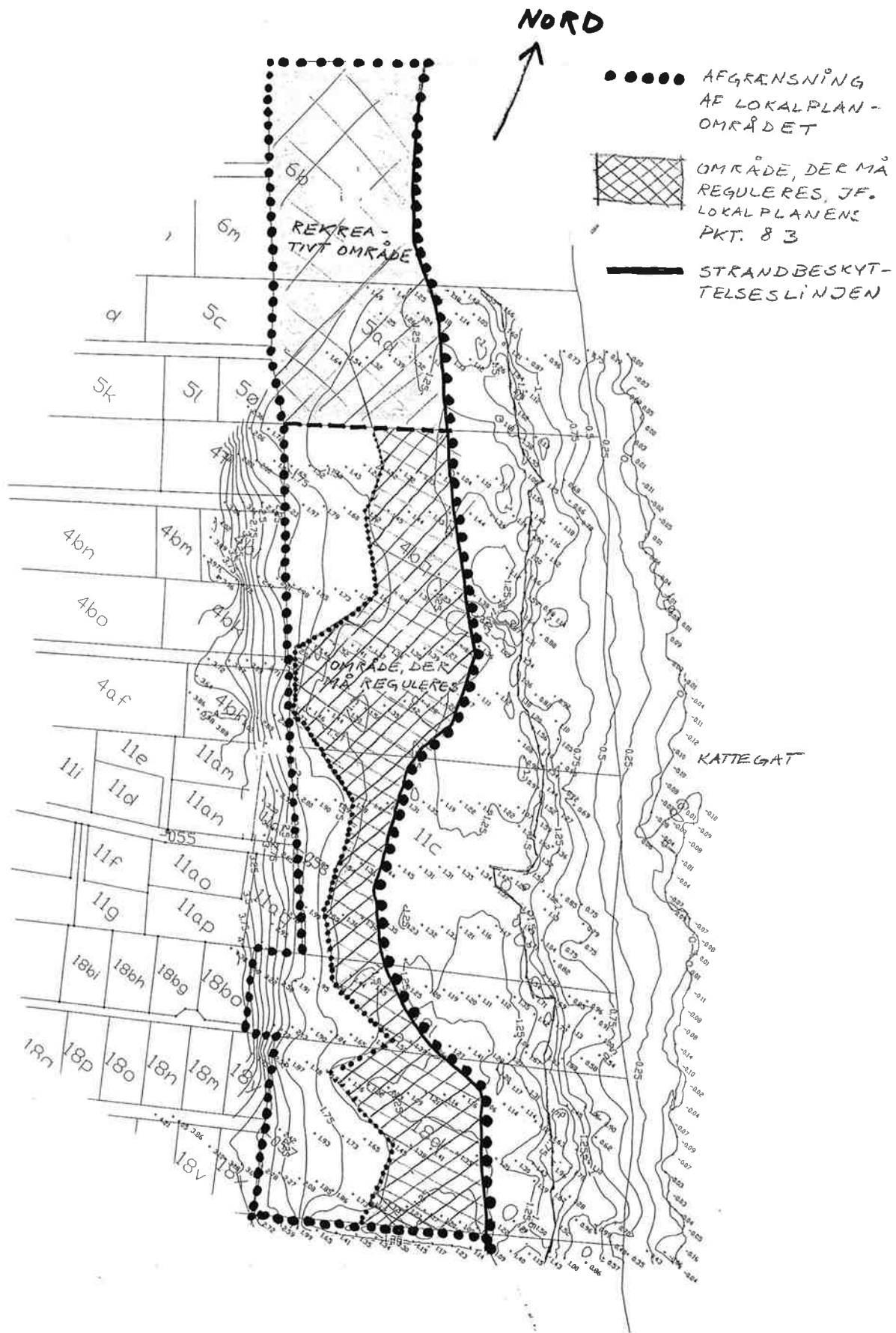
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Adgangsveje med stitilslutning skal være etableret senest ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

Kortbilag 1



Kortbilag 2 - koteplan



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse den 1. februar 2005.



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27 af Rougsø Kommunalbestyrelse den 3. januar 2006



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Tinglysningsbegæring

I henhold til planlovens § 31 stk. 2 begæres foranstående lokalplan herved tinglyst på matr. nr. 6o, 5ad, 4bq, 11c, 18l og 18d St. Sjørup by, Estruplund.

Rougsø Kommunalbestyrelse, den 3. januar 2006



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Lokalplan nr. 89-901 for sommerhusområde ved St. Sjørup.

Lokalplanen er fremlagt i perioden fra den 15. februar 2005 til den 12. april 2005 på følgende steder i åbningstiden:

Rougsø Kommune, Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Djurslands Bank A/S, Rougsøvej 97, 8950 Ørsted

Sparekassen kronjylland, Rougsøvej 93, 8950 Ørsted

Rougsø Bibliotek, Rougsøvej 73B, 8950 Ørsted

Er der indsigelser eller kommentarer til forslaget skal disse senest den 12. april 2005 indsendes skriftligt til

Rougsø kommune
Kirkestien 1
8961 Allingåbro

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Teknik- og Miljøafdelingen på telefonnummer 87 86 63 84.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Randers
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:
H 479

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 6 O, St. Sjørup By, Estruplund
Ejendomsejer: Jens Erik Andersen
Lyst første gang den: 06.02.2006 under nr. 7166
Senest ændret den : 06.02.2006 under nr. 7166

Lyst på de omhandlede ejendomme.

Retten i Randers den 09.02.2006

Jytte Holmsgaard

