



ROUGSØ
KOMMUNE



Lokalplan nr. 97-409
Jordbrugsparceller ved Eskilsagre
i Nørager

december 2006

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse.	side 3
Retsvirkninger.	side 6
Midlertidige retsvirkninger.	side 6
Lokalplanens bestemmelser.	side 7
Kortbilag 1.	side 11
Kortbilag 2.	side 12
Vedtagelsespåtegning.	side 13

Redegørelse

Indledning

Rougsø Kommune har vedtaget, at offentliggøre forslag til lokalplan for et område til jordbrugspareller ved Eskilsagre i Nørager.

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.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske fra ejeren af det pågældende areal om at udstykke jordbrugspareller i tilknytning til Nørager by.

Rougsø Kommune har i forbindelse med den nyligt vedtagne kommuneplan udlagt det pågældende areal til jordbrugspareller, idet Rougsø Kommune finder, at jordbrugspareller vil være et aktiv både for Norddjurs Kommune og for landsbyen Nørager og hermed styrke interessen for bosætning i Norddjurs Kommune.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge udstykningen og bebyggelsens nærmere placering, adgangsforhold og øvrig anvendelse af arealet.

Areal og placering

Lokalplanens område udgør ca. 2,5 ha af landbrugsejendommen matr. nr. 7a Nørager by, Nørager.

Arealet anvendes for størstedelens vedkommende til landbrugsmæssige formål. Dog er ca. 3.000 m² anvendt til udvidelse af eksisterende ejendomme langs Mejerivej. Arealanvendelsen er godkendt ved en landzonetilladelse og vil i forbindelse med vedtagelsen af herværende lokalplan blive inddraget i byzone.

Lokalplanens område ligger i udkanten af Nørager by mod nordøst som et sydvendt let skrånende areal ned mod Nørager Bæk. Den sydligste del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og må kun anvendes til afgræsning.

Området afgrænses mod nord af kommunevejen Eskilsagre, mod syd af Nørager Bæk, mod øst af landbrugsarealer og mod vest af bebyggelsen ved Mejerivej.

Jordbrugsparellerne vil få adgang fra Eskilsagre.

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at landbrugspligten kan ophæves i forbindelse med udstykningen.

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 2 eller 3 jordbrugspareller i størrelser på max. 1 ha. På hver parcel kan der opføres én helårsbolig, én stald-, lade eller udhusbygning og en garage/carport inden for de fastlagte byggefelter. Byggefelterne vil blive fastlagt op mod Eskilsagre og blive inddraget i byzone. Restarealerne forbliver i landzone, dog med undtagelse af de arealer, der tillægges parellerne Mejerivej 10, 12 og 14. Disse arealer inddrages ligeledes i byzone.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugspareller på minimum ½ ha og maximum 1 ha pr. parcel. Jordbrugspareller er i landbrugsloven defineret som beboelsesbygninger kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål. Det er pareller til hobbylandbrug, hvor der ud over boligen er plads til at dyrke afgrøder og holde et begrænset ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Byggefelterne inddrages i byzone og restejendommen forbliver i landzone.

Bebyggelse

Beboelsesbygninger skal placeres inden for udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2. Boligerne må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og en facadehøjde på max. 3,5 m. Beboelsesbygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede facader eller i træ. Tage skal have en hældning på mellem 40° og 50° og tækkes med teglsten, betontagsten, pap eller strå.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet får direkte adgang fra Eskilsagre.

Grønne områder og hegn

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Henlæggelse af materialer, campingvogne og redskaber må kun forekomme inden for byggefeltet og der skal ske afskærmning i form af tæt hegn eller beplantning.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Med henblik på at styrke befolkningsudviklingen i landdistrikterne gives der i Regionplan 2005 mulighed for at udlægge arealer til jordbrugspareller i tilknytning til landsbyer i Århus Amt. I regionplanen er der opstillet retningslinjer for etablering af jordbrugspareller. På baggrund heraf har Rougsø Kommune i forbindelse med den nyligt vedtagne kommuneplan udlagt arealer til jordbrugspareller i Nørager. Den enkelte jordbrugsparellens areal må ikke overstige 1 ha.

En del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Den del, der er det, må kun anvendes til afgræsning.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er ifølge kommuneplan for Rougsø Kommune 2005 - 2017 udlagt til jordbrugspareller.

Kommunale tilladelser

Byggetilladelse

Forinden byggeri påbegyndes skal der indhentes byggetilladelse ved kommunen. Hvor ikke der er optaget bestemmelser i lokalplanen, er de almindelig bebyggelsesregulerende bestemmelser gældende.

Ikke erhvervsmæssigt dyrehold

På parcellerne må holdes et mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. På de enkelte parceller er det umiddelbart tilladt at have

- * 30 høns
- * 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger
- * tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold.

Kommunen vil derudover være indstillet på at dispensere (efter nabohearing) til:

- * 2 heste med tilhørende føl, eller
- * 5 får med lam, eller
- * 5 geder med kid.

Kvæg og svinehold er ikke tilladt.

Norddjurs Kommune kan i medfør af bekendtgørelsen give påbud om afhjælpende foranstaltninger, samt nedlægge forbud, hvis dyreholdet medfører gener eller forurening.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Nørager Vandværk.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet vil blive medtaget i spildevandsplanen ved næste revision. Spildevandet skal afledes gennem nyetableret kloak til

offentlig kloak i Nørager.

Regnvandsafledning Overfaldevand og tagvand skal nedsives på egen grund.

Retsvirkninger Når denne lokalplan er endeligt 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.

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen pligt til at etablere de anlæg, der er beskrevet i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan derfor fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen. Vidtgående ændringer fra lokalplanens bestemmelser kræver før deres gennemførelse udarbejdelse af ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i planen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.

**Midlertidige
retsvirkninger**

I tiden indtil Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen må der på de områder, der er omfattet af forslaget ikke foretages dispensationer, der kan foregribe denne plans gennemførelse. Efter planlovens § 14 gælder der et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af ejendommen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 20. december 2006 til den 14. februar 2007), kan der efter planlovens § 27 stk. 2 opnås tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20. december 2006 og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse, det vil sige den 20. december 2007.

Lokalplanens bestemmelser

- Lokalplan nr. 97-409** I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:
- § 1. Lokalplanens formål**
- 1.1 Lokalplanens formål er at udlægge arealer til jordbrugspareller ved Eskilsagre i Nørager.
 - 1.2 Lokalplanens formål er at sikre, at bebyggelsen opføres langs Eskilsagre i de udlagte byggefelter.
 - 1.3 Lokalplanens formål er at give mulighed for et mindre dyrehold.
 - 1.4 Lokalplanens formål er at inddrage byggefelterne samt tillægsareal til ejendommene matr. nr. Mejerivej 10, 12 og 14 i byzone.
- § 2. Område - og zonestatus**
- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 7a Nørager by, Nørager samt alle pareller som efter den 20. december 2006 udstykkes herfra.
 - 2.2 Området ligger i landzone. Den del af lokalplanområdet der udgør byggefelterne samt den del der tillægges parellerne matr. nr. 7l, 7m og 7n Nørager by, Nørager, der ligger ved Mejerivej inddrages i byzone. Restarealet forbliver i landzone.
- § 3. Områdets anvendelse**
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål på helårsbasis.
 - 3.2 På hver ejendom må der inden for byggefeltet kun opføre én bolig, én tilhørende stald-, lade- eller udhusbygning og én garage/carport.
 - 3.3 Byggefeltet udlægges i en afstand af 40 m fra vejmidte af Eskilsagre parallelt med denne.
 - 3.4 Parkering og henstilling af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) må ikke finde sted.

- 3.5 Oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde, større redskaber, uindregistrerede biler og campingvogne må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 3.6 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.7 Henlæggelse af materialer, henstilling af campingvogn og maskiner må kun ske inden for byggefeltet.
- § 4. Udstykning**
- 4.1 Den endelige udformning med hensyn til udstykning af grundene er ikke fastlagt, men der må udstykkes jordbrugspareller minimum ½ ha og maximum 1 ha.
- § 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**
- 5.1 Området får adgang fra den eksisterende kommunevej Eskilsagre
- 5.2 Der skal indrettes parkeringsplads på hver ejendom svarende til mindst 2 p-pladser.
- § 6. Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Byggeri, herunder staldbygninger, udhuse, garager/carporte skal placeres inden for byggefeltet, der fremgår af kortbilag 2.

Uden for byggefelterne kan der på hver ejendom opføres op til 2 skure á max. 10 m² som hønsehus, fåreskur eller lignende og i en højde af max. 3 m.

- 6.2 Det samlede boligareal må højst være 250 m². Stald-, lade-, udhusbygninger må tilsammen højst være 100 m². Carport/garage højst 50 m².
- 6.3 Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.4 Bygningerne må højst opføres i en højde af 8,5 m med en max. facadehøjde på 3,5 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydervægge på beboelsesbygninger skal fremstå som tegl, træ, eller pudset/vandskuret mur..
- 7.2 Alle udvendige bygningssider, der ikke fremstår som blank mur, samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farver blandet med hvidt, gråt eller sort. Enkelte bygningsdele såsom vinduesrammer, døre og lignende kan dog tillades udført i andre farver.
- 7.3 Tage på beboelsesbygninger skal fremstå som uglaseret tegl, betontagsten, tagpap eller strå.
- 7.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer til ydervægge og tage på udhuse, stalde, garage/carporte.
- 7.5 Skiltning må kun ske efter særlig tilladelse fra Norddjurs Kommune.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Hegn skal udføre som levende hegn, tråd- eller træhegn og må ikke have større højde end 1,80 m. Levende hegn placeres min.0,50 m inde på egen grund.

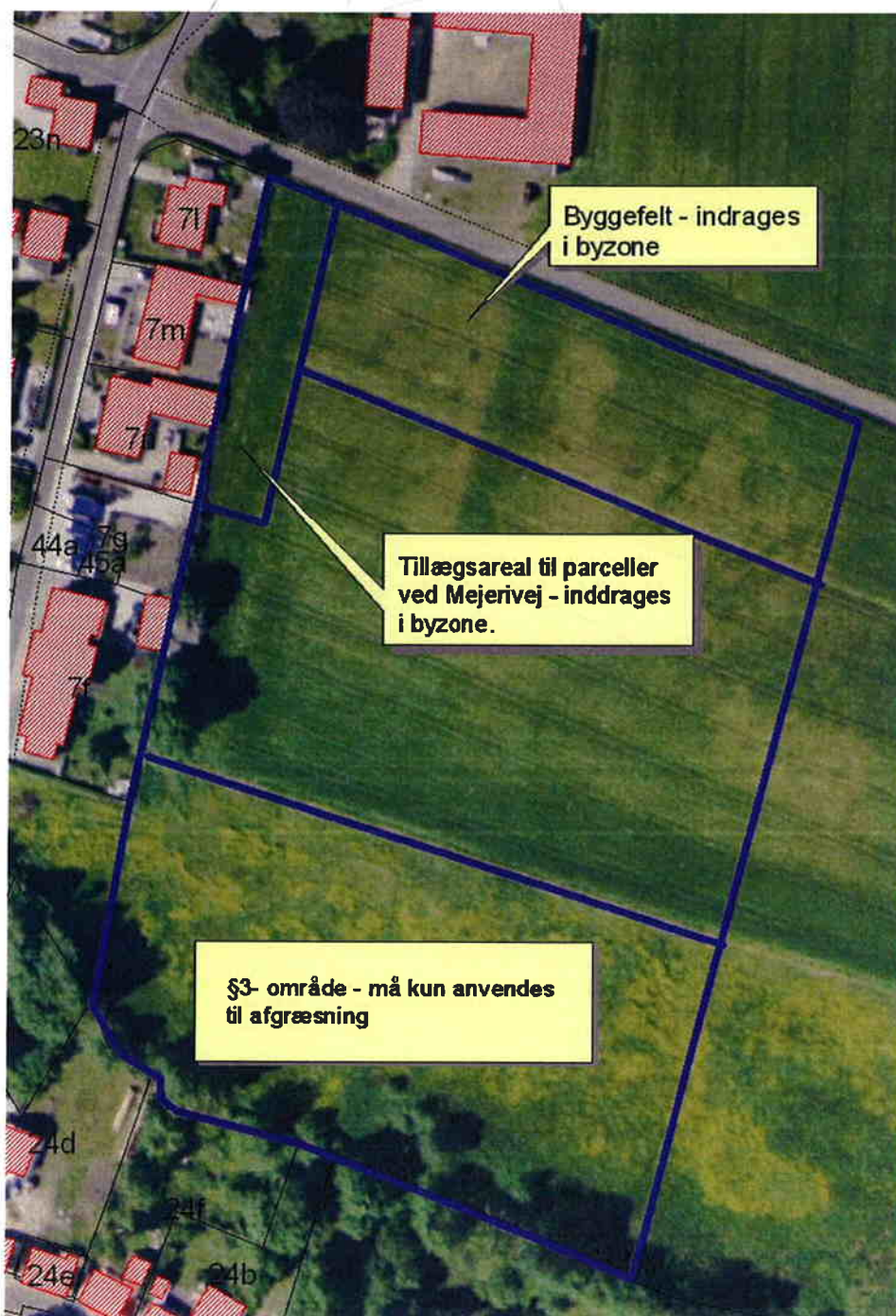
- 8.3 Dyrehold må kun holdes på indhegnede arealer.
- § 9. Tilladelser fra andre myndigheder**
- 9.1 Ejendommene skal være tilsluttet Nørager vandværk.
- 9.2 Landbrugspligten på arealerne skal være ophævet inden ibrugtagning.

Kortbilag 1



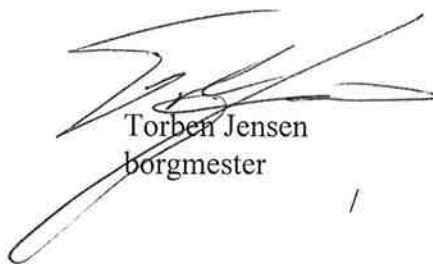
Afgrænsning af lokalplanområde for jordbrugsparcer ved Eskilsagre i Nørager

Kortbilag 2



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse
den 5. december 2006



Torben Jensen
borgmester




Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens §
27 af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 10. april
2007



Steen Møller Andersen
direktør



Hans Carsten Rasmussen
afdelingschef

Tinglysningsbegæring

I henhold til planlovens § 31 stk. 2 begæres
foranstående lokalplan herved tinglyst på matr. nr.
7a Nørager by, Nørager.

Norddjurs Kommunalbestyrelse, den 10. april 2007



Steen Møller Andersen
direktør



Hans Carsten Rasmussen
afdelingschef