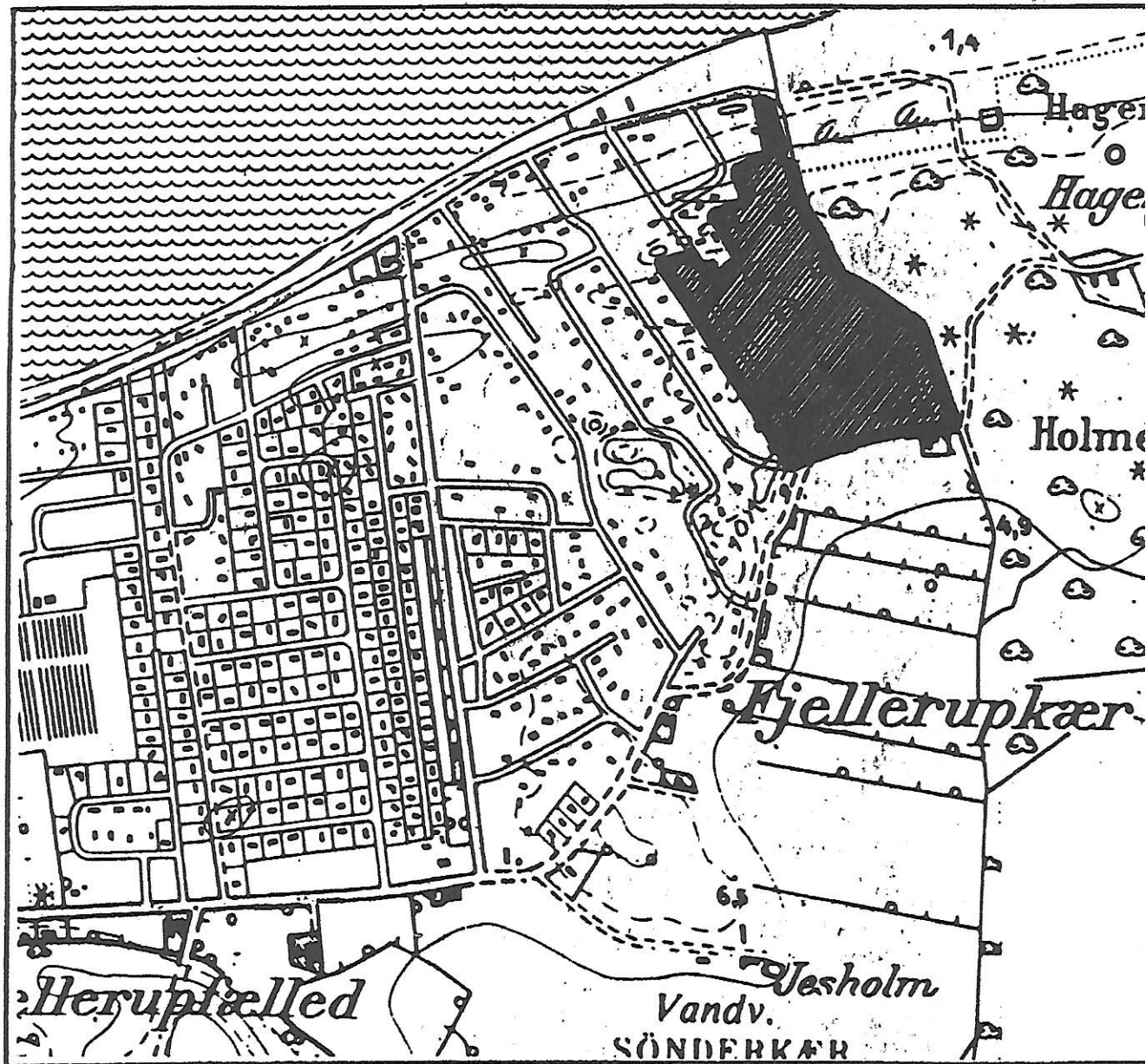


Forslag

LOKALPLAN NR. 14

FOR ET OMRÅDE I FJELLERUP

NØRRE DJURS KOMMUNE



Lokalplan for et område ved Fjellerup Strand.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSER	SIDE
Lokalplanens indhold.....	1
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens afgrænsning.....	1
§ 2 Lokalplanens formål.....	1
§ 3 Zonestatus.....	2
§ 4 Områdets anvendelse.....	2
§ 5 Udstykninger.....	2
§ 6 Vej- og stiforhold.....	2-3
§ 7 Ledningsanlæg.....	3-4
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	4
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	4
§ 10 Ubebyggede arealer.....	4-5
§ 11 Grundejerforening.....	5
§ 12 Dispensationer og tilladelser fra andre myndig- heder.....	5
VEDTAGELSER.....	6

LOKALPLANENS TEGNINGER

Tegning nr. 1: Lokalplanens afgrænsning.

Tegning nr. 2: Sommerhusområdets udformning.

R E D E G Ø R E L S E

Nærværende lokalplan omfatter et område af Nørre Djurs kommune, som ved kommunens dispositionsplan af 1975 er udlagt til bebyggelse med individuelle sommerhuse.

I Århus Amts Regionplan 1980 er området udpeget til anlæg af en almenyttig ferieby, men Nørre Djurs kommune har besluttet, at området anvendes som først besluttet i kommunens dispositionsplan, og arealreservationen til en ferieby er opgivet i Regionplan 1980.

Området er beliggende ved Fjellerup Strand og grænser op til det allerede eksisterende sommerhusområde.

Området begrænses mod øst af "Nederskov" (fredskov) under godset Meilgård, mod syd af den private fællesvej "Kærvej", mod vest af et eksisterende sommerhusområde, og mod nord dels af et eksisterende sommerhusområde, dels af et åbent område med spredt lav bevoksning og dels af kommunevej nr. 16 "Klitvej" samt en offentlig parkeringsplads.

Matrikulært omfatter området matr. nre. 3e, 21am, 23f, del af 23ab, 25e samt en del af matr. nr. 61b Fjellerup By, Fjellerup.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som skal sikre 1) at området anvendes til bebyggelse med individuelle sommerhuse, 2) at der sikres en hensigtsmæssig vej- og stiforbindelse til de enkelte parceller samt 3) at de eksisterende landskabelige værdier - herunder især bevoksningen - bevares, så vidt muligt.

Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om bygningernes placering på grunden, samt bygningernes form og udseende.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af vedligeholdelse af veje og stier samt til varetagelse af andre fælles interesser.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanområdet blev i Nørre Djurs kommunes dispositionsplan af 1975 udlagt som sommerhusområde, og blev som sådan optaget i kommunens forslag til § 15-rammer (jvf. kommuneplanlovens § 15) i område S 803.

I Aarhus Amts regionplan 1980 er området udlagt til opførelse af en almennyttig ferieby, og Aarhus amtskommune har senere i skrivelse af 3/11 1980 henstillet til Nørre Djurs kommune at denne nedlagde et midlertidigt forbud mod udstykning af området til sommerhusbebyggelse, med henblik på at opføre en almennyttig ferieby.

Nørre Djurs kommune har imidlertid besluttet ikke at følge amtskommunens henstilling, men at fastholde områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse og kommunen har ifølge kommuneplanlovens § 16 stk. 3 udarbejdet nærværende lokalplan til sikring af en sådan anvendelse.

Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunelbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, som er omfattet af lokalplanen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iverksettes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en af planen omfattet ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg, som er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, som søges skabt ved lokalplanen.

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

Udlæggelse af områder til offentlige formål kan medføre, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Nørre Djurs Kommune

Lokalplan nr. 14

for et område ved Fjellerup Strand.

I henhold til kommuneplanloven (Lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens afgrænsning,

Lokalplanens grænser er vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 3e, 21a, 23f, del af 23ab, 25e samt en del af matr. nr. 61b alle af Fjellerup By, Fjellerup, samt alle parceller der efter 01.07.1982 udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 2. Lokalplanens formål.

Denne lokalplan har til hensigt:

- at sikre det i § 1 beskrevne område udlagt til sommerhusbebyggelse, med en i rekreativ henseende formålstjenlig og attraktiv indretning.
- at udlægge de fornødne vej- og stiforbindelser på en i trafikmæssig, rekreativ og landskabsmæssig hensigtsmæssig måde med adgang fra parcellerne til kommunevej "Klitvej" og de offentlige strandarealer ved Kattegat.
- at bevare områdets nuværende træbevoksning i så vid udstrækning som hensynet til bebyggelsen tillader.
- at sikre en hensigtsmæssig udformning og placering af bygningerne, således at de ikke virker skæmmende eller dominerende i landskabet.
- at sikre oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af vedligeholdelsen af veje og stier samt til varetagelse af andre fælles interesser.

§ 3. Zonestatus.

Lokalplanområdet har og vil fremtidig have status som sommerhusområde.

§ 4. Områdets anvendelse.

- stk. 1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse og må kun beboes i tidsrummet 1. april - 30. september, og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.
- stk. 2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på hver ejendom - udover den nævnte beboelse - opføres en gæstehytte eller lignende, under forudsætning af at den ikke indeholder køkkenfaciliteter, ikke overstiger 40 m² i bebygget areal, og ikke gøres til gestand for særskilt udleje.
- stk. 3. Der må i området ikke placeres butikker, udsalgssteder eller nogen form for erhvervsvirksomhed.
- stk. 4. Indenfor området må opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m², når højden over terræn ikke overstiger 3 m og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 5. Udstykninger.

- stk. 1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedlagte tegning nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan, dog max. 72 grunde.
- stk. 2. Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 800 m².

§ 6. Vej- og stiforhold.

- stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på vedlagte tegning nr. 2.

stk. 2. Følgende veje udlægges som adgangsveje til parcellerne og er til både kørende og gående trafik.

Vejene udlægges med følgende bredder:

8 m bredde: Strækning A - B - C - D,

Strækning C - H,

Strækning D - F,

Strækning H - L - F - G.

6 m bredde: Strækning H - I.

Strækning D - E.

Strækning E - K:

Udlægges i en bredde af 3 m til brug for både kørende og gående trafik og alene til brug for ejeren af ejendommen matr. nr. 23b m.fl.

Strækningen sikres mod generel brug ved etablering af en aflåst bom ved vendepladsen.

Ved lokalplanens gennemførelse sikres der ejeren af matr. nr. 23b m.fl. tinglyst færdselsret ad den nyudlagte stamvej betegnet: A - B - C - D - E.

Strækning L - M:

Udlægges som sti i en bredde af 3 m.

Stien søges ført igennem til den private fællesvej "Møjlgårdstien" ved overenskomst med ejeren af den mellemliggende ejendom (matr. nr. 21am).

Strækning G - J:

Udlægges som gangsti i en bredde af 3 m.

Hjørneafskæringer.

Hvor to eller flere veje udlagt til kørende trafik mødes, skal parcelhjørnerne afskæres som vist på tegningen.

§ 7. Ledningsanlæg.

stk. 1. Højspændingsledninger over arealet skal nedgraves og fremføres som jordkabel,

stk. 2. El-ledninger, herunder til eventuel vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.

stk. 3. Der må ikke opsættes nogen form for antennemaster, medmindre

stk. 3.
fortsat der er indhentet godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 12.
- stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, som overstiger 5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- stk. 3. Bygningerne må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttet tagetage.
- stk. 4. Der må ikke indrettes kelder.
- stk. 5. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- stk. 6. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.
- stk. 7. Gulv må ikke afvige mere end $\frac{1}{4}$ 30 cm i forhold til det omgivende terræn.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering i erhvervs-mæssigt øjemed må finde sted.
- stk. 2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- stk. 3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygnings sider, herunder tage, kun fremtræde i farverne:
Sort, jordfarver, (okker, terra de siena, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt og dødenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 10. Ubebyggede arealer.

- stk. 1. De på lokalplanområdet stående løvtræer må kun fjernes for så vidt anlæg af veje og stier, opførelse af bygninger og etablering af ledninger gør det nødvendigt.

- stk. 1. Yderligere fældning af løvtræer må kun ske efter indhentes tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
De på området stående nåletræer kan frit fældes uden forud indhentes tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- stk. 2. Hegn må i både naboskel, vej- og stiskel kun etableres som levende hegn.
Hegn i vej- og stiskel må ikke gives en højde større end 1,80 m og skal beskæres og klippes, således at færdsel på veje og stier kan ske ugenert.
- stk. 3. Terrænregulering på mere end $\frac{1}{4}$ 30 cm i forhold til det eksisterende terræn på de enkelte grunde må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 11. Grundejerforening.

- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 6 nævnte veje og stier.
- stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12. Dispensationer og tilladelser fra andre myndigheder.

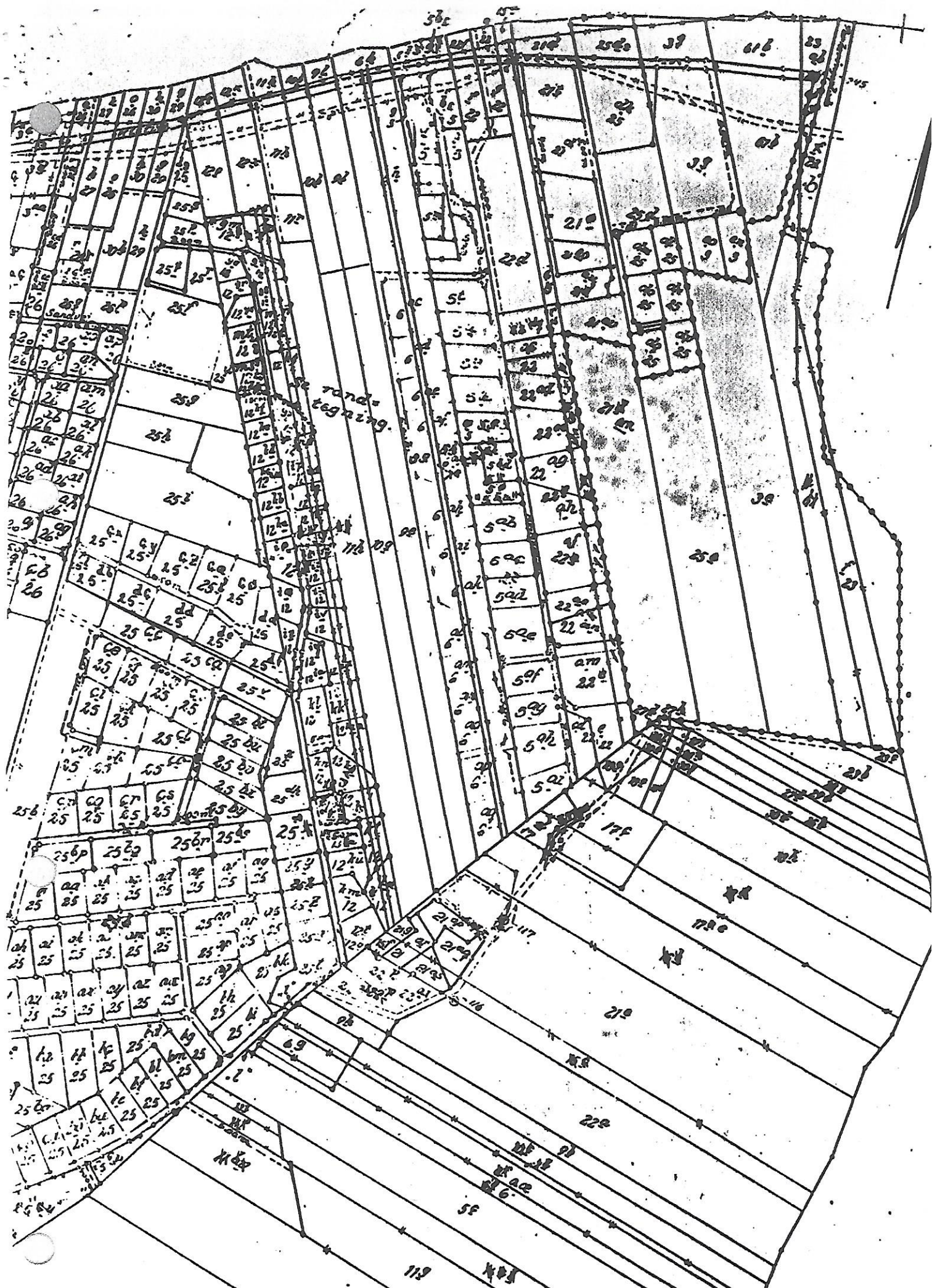
- stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold uden forudhentes tilladelse fra de vedkommende myndigheder.

(Skovbyggelinien er ophævet af Miljøministeriet, fredningsstyrelsen 24. november 1977).

6.

Således vedtaget af Nørre Djurs kommunalbestyrelse.
Glesborg, den 9. januar 1985.

Evald Andersen
(Borgmester).



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 14

... Områdegrense