

Infoark

Forpagtningskontrakt 102	
Forpagtningsperiode	1. januar 2027 til 31. december 2029
Ejer og bortforpagter	Aabenraa Kommune
Matr.nr. og ejerlav	435c Rise-Hjarup, Rise
Antal ha	2,51
Adresse	Jens Terp-Nielsens vej 15 6200 Aabenraa
Matr.nr. og ejerlav	1125 Brunde, Rise
Antal ha	1,86
Adresse	Bodumvej 2 6230 Rødekro

Overordnet beskrivelse af arealerne

Kontraktpakken omfatter to mindre arealer – i alt 4,37 ha. Begge arealer er erhvervet af Aabenraa Kommune i 2025 og udbudt til salg som erhvervsarealer. Arealerne bortforpagtes derfor som en midlertidig anvendelse frem til eventuel fremtidig udvikling.

Arealerne er pløjet i 2025, men er ikke efterfølgende tilsået.

Nedenfor findes en kort oversigt over de vigtigste vilkår og begrænsninger for drift og forpagtning. Yderligere og uddybende informationer findes i forpagtningsaftalen.

Centrale vilkår for forpagtningen

- Arealet må kun benyttes til landbrugsmæssige formål og skal drives efter god landbrugsfaglig og miljømæssig skik
- Der er dyrkningspligt på forpagtningsarealerne
- Krav om pesticidfri dyrkning
- Krav om etablering af dyrkningsfrie randzoner langs søer og vandløb og udyrkede bræmmer langs hegn
- Krav om at levende hegn ikke må vedligeholdes og beskæres, medmindre det har indvirkning på trafiksikkerheden

Forpagtningens omfang og begrænsninger

- Forpagtningen omfatter alene jord – ingen bygninger medfølger
- Der medfølger ingen produktionsrettigheder (fx mælkekvoter, betalingsrettigheder mv.)
- Forpagter må ikke opføre nye bygninger eller konstruktioner uden forudgående skriftlig aftale med bortforpagter.
- Der medfølger ingen produktionsrettigheder af nogen art.

- Jagtretten og fiskeretten er ikke omfattet af forpagtningsaftalen og tilkommer bortforpagteren i hele forpagtningsperioden.
- Forpagter må ikke give tilladelse til metaldetektorbrug; denne råden tilkommer bortforpagter tilfalder bortforpagteren.
- Forpagter må ikke videreforpagte eller på anden måde overdrage brugsretten helt eller delvist uden bortforpagters skriftlige godkendelse.

Økonomiske forhold

- Forpagtningsafgiften er fastsat med basis i Danmarks Statistiks nettopristal pr. 1. januar 2025. Forpagtningsafgiften op- eller nedreguleres derefter hvert høstår i kontraktens løbetid.
- Herefter reguleres forpagtningsafgiften årligt på grundlag af nettoprisindekset pr. 1. november året før.
- Den årlige forpagtningsafgift betales i ét samlet beløb inden den 1. januar, og forpagtningsafgiften dækker det følgende år.
- Forpagtningsafgiften tillægges ikke moms.
- Reguleringen sker med udgangspunkt i den procentvise prisudvikling siden kontraktens ikrafttræden, og første regulering sker i januar 2028.
- Ejendomsskatter på det forpagtede areal betales af bortforpagter.

Driftsmæssige vilkår og begrænsninger

Planforhold

- Matr.nr. 435c er omfattet af lokalplan M102 og udlagt til erhvervsformål.
- Matr.nr. 1125 er omfattet af lokalplan 154, Erhvervsområde Brunde Vest.
- Forpagter er forpligtet til at overholde gældende lokalplaner
- Begge arealer ligger i byzone, hvilket betyder, at der kun må gå dyr på arealet, hvis der foreligger en forudgående dispensation fra kommunen. Forpagter har fuldt ansvar for at indhente nødvendige tilladelser og overholde vilkår.

Grundvand, jord- og klimaforhold

- Begge arealer ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Arealanvendelsen må ikke øge risikoen for forurening af grundvandsmagasiner.
- forpagter skal overholde gældende regler og eventuelle kommunale indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.
- Matr.nr. 1125 ligger desuden i indvindingsopland til Rødekro Vandværk Syd.
- Matr.nr. 435c er områdeklassificeret, men analysefrit. Dette har ikke betydning i forhold til dyrkningsmuligheder.
- Matr.nr. 1125 er områdeklassificeret som mulig byjord. Dette har ikke betydning i forhold til dyrkningsmuligheder.
- Matr. 435c er udpeget risiko for højtstående grundvand 50-100 cm fra terræn

Vandløb og natur

- Matr.nr. 1125 ligger inden for åbeskyttelseslinjen. Det offentlige vandløb Rødå ligger i skel mod øst på matr.nr. 1125. Ved drift af arealet skal forpagter respektere vandløbsregulativets bestemmelser – herunder bestemmelser om hegning, adgang for vandløbsvedligeholdelse, afstand til anlæg samt eventuelle markoverkørsler og drænudløb. Eventuelle ændringer ved vandløbet kræver forudgående myndighedsgodkendelse.
- Der er ingen registrerede naturbeskyttelses- eller fredningsforhold ud over åbeskyttelseslinjen.
- Forpagter vedligeholder grøfter, dræn, stier, veje, overkørsler og hegn.
- Ingen fjernelse af sten, grus eller større beplantning uden skriftlig aftale.
- Arealet overtages som beset; bortforpagter hæfter ikke for flyvehavre og kæmpe-bjørneklo
- Forpagter har ansvar for bekæmpelse af flyvehavre og bjørneklo uden pesticider

Adgangsforhold

- Matr.nr. 435c har ikke eksisterende markadgang, men der vil i forbindelse med udbuddet blive etableret en overkørsel fra Jens Terp Nielsens Vej.

Særlige forhold

- Arealerne er udlagt til erhvervsudvikling og kan på sigt sælges eller anvendes til anden kommunal planlægning.
- Matr.nr. 435c blev senest pløjet i foråret 2025.
- Eventuelle registrerede drænledning- og brønde fremgår af kortmaterialet
- Ødelagte dræn skal genetableres af forpagter.
- Der er placeret en transformatorstation på arealet, som til enhver tid skal kunne tilgås. Transformatorstationens placering fremgår af kortmaterialet.