

SUNDSØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23.1

For en del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur.

SUNDSØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23.1.

For en del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur.

I. INDLEDNING.

Nærværende lokalplan er blevet udarbejdet på baggrund af de problemer kommunalbestyrelsen har haft i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 23, - for sommerhusområdet Ulsted. Kommunalbestyrelsen har valgt ikke at acceptere konsekvenserne af en indsigelse til lokalplanen fremsat af Viborg amtsråd, ifølge hvilken en del af ejendommene, som er beliggende i lokalplanens syd-østlige hjørne ikke ville kunne udstykkes og bebygges.

Man har derfor valgt at ændre den oprindelige afgrænsning af lokalplanområdet. Formålet hermed er med øjeblikkelig virkning at vedtage en lokalplan for den del af det oprindelige lokalplanområde for hvilket den af Viborg amtsråd fremsatte indsigelse ikke har relevans. På baggrund af denne lokalplan, som har fået betegnelsen lokalplan nr. 23.1, - for en del af sommerhusområdet Ulsted, vil et stort antal ansøgninger om udstykning og byggeri i området, som længe har været sat i bero, kunne meddeles.

For den resterende del af det oprindelige område, den del som er omfattet af Viborg amtsråds indsigelse, vil man efterfølgende søge en lokalplan nr. 23.2, - for den syd-østlige del af sommerhusområdet Ulsted, vedtaget.

1. OMRÅDETS BELIGGENHED, AFGRÆNSNING OG OPDELING.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af vedhæftede kortbilag og omfatter matr nr. 1k, 1l, 1ad, 1am, 1ap, 1aq, 1as, 1at, 1bd, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ci, 1ck, 1cl, 1cr, 1cs, 1cu, 1cv, 1cx, 2e, del af 2f, del af 8n, 12x, 12y, 12z, 12ø, 12ap, del af 13d, 13y, del af 13z, 13ø, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ah, del af 14a, 14l, 14y, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, del af 15a, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15t, 16i, 16v, 16x, 16y, 16z, del af 17b, del af 17o, 17s, del af 17u, 17v, del af 18b, del af 18d, 18m, 18p, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 18ab, del af 20h, 20i, 20k, 20l, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 21u, 21v, 21x, 23g, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23q, 23r, 65e, 65f, 65g, 65h, 65i, 65k, 65m, 65n, 65o, 65p, 65s, 65t, 65u, 65v, 65z, 65æ, 65ø, 65aa, 65ab, 65ac, 65ad, 65ae, 65af og 65ag, Fur Præstegård, Fur samt alle parceller der efter den 1.1.1986 udstykkes herfra.

2. OMRÅDETS NUVÆRENDE PLANMÆSSIGE STATUS.

Området er beliggende i landzone som en del af det ved deklARATION lyst den 28.2.1967 godkendte sommerhusområde "Ulsted". Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens område 99s3, og bestemmelserne heri skal i hovedtrækkene overføres til denne lokalplan.

3. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er at overføre en del af "deklarationsområdet Ulsted" til egentlig sommerhusområde, og samtidig ved planbestemmelser at fastholde dets præg af område for fritliggende sommerhuse.

4. TRAFIKALE FORHOLD.

I lokalplanen sikres areal til eksisterende veje og stier, der alle får status som private fællesveje og stier, bortset fra kommunevej "Ulstedvej", som på vedhæftede kortbilag er benævnt "ay". En arbejdsgruppe nedsat af Viborg amtskommune, har i 1983 udarbejdet en nærmere planlægning for molerindvinding på Fur. I henhold til arbejdsgruppens planlægning vil der omkring år 1996 blive påbegyndt indvinding af moler på dele af matr.nr. 35d, beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet. Der skal i forbindelse med dette arbejde nedlægges forbud mod arbejdskørsel indenfor lokalplanens område.

II. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER M.M..

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter aftale med Viborg amtsråd kan nærværende lokalplan nr. 23.1, - for en del af sommerhusområdet Ulsted, vedtages endeligt uden fornyet 8 ugers offentliggørelse.

Lokalplanens eneste ændring i forhold til den oprindelige lokalplan nr. 23, - for "hele" sommerhusområdet Ulsted, er den ændrede områdeafgrænsning i det syd-østlige hjørne, og man har på denne baggrund vurderet, at fornyet offentliggørelse af lokalplanen er unødvendig.

2. LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, 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 m.v., der er indeholdt i planen, men såfremt de etableres, skal dette foregå i overensstemmelse med planen.

Kommunalbestyrelsen 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 eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit III stk. 2.3. bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til sommerhusområde. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

III. LOKALPLANEN.

SUNDSØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23.1.

For en del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur.

I henhold til lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er at overføre "deklarationsområdet Ulsted" til egentlige sommerhusområde, og samtidig ved planbestemmelser at fastholde dets præg af område for fritliggende sommerhuse.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr. 1k, 1l, 1ad, 1am, 1ap, 1aq, 1as, 1at, 1bd, 1bg, 1bf, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cd, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ci, 1ck, 1cl, 1cr, 1cs, 1cu, 1cv, 1cx, 2e, del af 2f, del af 8n, 12x, 12y, 12z, 12ø, 12ap, del af 13d, 13y, del af 13z, 13ø, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ah, del af 14a, 14l, 14y, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, del af 15a, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15t, 16i, 16v, 16x, 16y, 16z, del af 17b, del af 17o, 17s, del af 17u, 17v, del 18b, del af 18d, 18m, 18p, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 18ab, del af 20h, 20i, 20k, 20l, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 21u, 21v, 21x, 23g, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23q, 23r, 65e, 65f, 65g, 65h, 65i, 65k, 65m, 65n, 65o, 65p, 65s, 65t, 65u, 65v, 65z, 65æ, 65ø, 65aa, 65ab, 65ac, 65ad, 65ae, 65af og 65ag, Fur Præstegård, Fur, samt alle parceller der efter den 1.1.1986 udstykkes herfra.
- 2.2. Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens område 99s3, og bestemmelserne heri skal i hovedtrækkene overføres til denne lokalplan.
- 2.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det under stk. 2.1. nævnte område fra landzone til sommerhusområde.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til sommerhus- og/eller fritids-
husbebyggelse, d.v.s. en beboelse på hver grund, som kun
må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden
for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og
lign. Der må desuden på hver grund i området opføres et
udhus (f.eks. garage og/eller redskabsrum).
- 3.2. I området må der ikke indrettes campingplads eller cafete-
ria m.v., ligesom der ikke må udøves virksomhed eller be-
nyttes ting (herunder enhver form for husdyrhold), som kan
medføre væsentlige ulemper for de omkringliggende områder.
Det er dog tilladt at holde hund og kat, men hundekennel
eller lign. må ikke drives.
- 3.3. Der må ikke drives nogen form for jagt i området.
- 3.4. Sommerhusgrundene må ikke benyttes til oplagsplads af no-
gen art.
- 3.5. Til fællesareal udlægges mart.nr. 18y.
- 3.6. Ved eventuel videre udstykning af ejendommene matr.nr.
1as, 1at, 1bd, 18m, 18p og 2e skal der udlægges fælles-
areal på den enkelte ejendom som vist med stiplet sig-
natur på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- 3.7. Det på vedhæftede kortbilag viste offentligt tilgængelige
strandareal, omfattende matr.nr. 12x, 12y og 12z må ikke
bebygges bortset fra de for områdets drift, nødvendige
småbygninger (toiletbygning eller lign.).

4. UDSTYKNING.

- 4.1. Sommerhusgrundene må ikke udstykkes mindre end 2500 m².

5. VEJFORHOLD.

- 5.1. Der sikres areal til de eksisterende veje og stier, som er
angivet med bredde og beliggenhed på vedhæftede kortbilag.
- 5.2. Evt. nye veje i området skal udlægges i en bredde af min.
6,00 m.

6. BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1. Bebyggelsen i området herunder udhuse, må ikke opføres
nærmere veje og stier samt naboskel end 5,00 m.
- 6.2. Bebyggelse i området må ikke opføres nærmere stranden end
den på kortbilag nr. 3 fastsatte strandbyggelinie, jfr.
pkt. 11.2. og 11.3.
- 6.3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke over-
stige 10.
- 6.4. Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet
mere end 5,5 m over det omkringliggende terræn, målt efter
reglerne i bygningsreglementet.

- 6.5. Bygninger i området må kun opføres i én etage med evt. udnyttet tagetage.
- 6.6. På matr.nr. 65æ og 65ag må der ikke, i det på kortbilag nr. 2 med skravering viste felt, opføres nogen form for bebyggelse.
- 6.7. Regionplan 1985-96 indeholder en bestemmelse pkt. 3.2.10 om en minimumsafstand på 500 m imellem en bestemt kategori af virksomheder og beboelse samt anden forureningsfølsom arealanvendelse. Erhvervsvirksomheden "Dansk Moler Virksomhed A/S" som er nabo til lokalplanområdet, og for hvilken der er foretaget en nærmere planlægning i lokalplan nr. 27.2. regnes blandt disse virksomheder, og som konsekvens heraf må der ikke udstykkes grunde og opføres ny sommerhusbebyggelse indenfor en afstand af 500 meter fra ydergrænsen af erhvervsvirksomhedens produktionsområde. Det vil dog kunne accepteres, at eksisterende sommerhuse indenfor denne 500 m grænse kan genopføres efter brand. 500 metergrænsens udstrækning i lokalplanområdet fremgår af kortbilaget.

Opretholdelse af bestemmelse 6.7. er afhængig af hvorvidt man i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 23.2., kun opnår enighed om dispensation for regionplanens bestemmelse 3.2.10.

Opnås denne enighed bortfalder bestemmelse 6.7.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1. Bygningens ydre skal holdes i afdæmpede farver i harmoni med naturen.
- 7.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.4. Områdernes naturpræg skal opretholdes og bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses landskab og naturmiljø.

8. LEDNINGSANLÆG.

- 8.1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 8.2. Vandforsyning skal ske fra godkendt fællesvandværk, p.t. "Ulsted vandværk".
- 8.3. Ved eventuel kloakering i området er ejendommene pligtige at tilslutte sig kloakken, uanset om sivebrønd tidligere er godkendt.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Mod veje og stier samt naboskel skal der på hver ejendom etableres et min. 4,00 m bredt beplantningsbælte. Undtaget herfra er dog:
A. Max. 1 indkørsel i max. 10 m bredde på hver enkelt ejendom

B. Arealer hvor der i medfør af anden lovgivning er forbud mod etablering af beplantning, f.eks. brandbølter og oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

- 9.2. Beplantninger, der skal bestå af træbevoksning (Løv-og/eller nåletræer), skal stedse vedligeholdes på en sådan måde, at grene ikke breder sig ud over veje og stier.
- 9.3. På de under pkt. 3.5. nævnte fællesarealer må der ikke henlægges eller afbrændes affald.
- 9.4. På hver udstykket sommerhusgrund skal der senest ved bebyggelse indrettes og opretholdes parkeringsplads for mindst 2 personbiler (incl. evt. garage).

10. GRUNDEJERFORENING.

- 10.1. Enhver grundejer i området er pligtig til at være medlem af den eksisterende grundejerforening "Ulsted". Grundejerforeningen er oprettet i henhold til bestemmelse i deklaratation om "Nordøst-Fur Vandværk og grundejerforening" lyst den 28.2.1967.
- 10.2. Medlemsskab af grundejerforeningen "Ulsted" giver ret til adgang til de på vedhæftede kortbilag viste fællesarealer samt ret til benyttelse af øvrige fællesanlæg i grundejerforeningens regi.
- 10.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i III pkt. 3.5. nævnte fællesarealer og fællesanlæg, herunder private fællesveje i området.
- 10.4. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen (f.eks. behandling af dispensationsansøgninger).

11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 11.1. Områdets østlige del er omfattet af byggelinier omkring skove, jfr. naturfredningslovens § 47. Lokalplanens realisering forudsætter, at fredningsstyrelsen ophæver begrænsningerne indenfor denne byggelinie.

Lokalplanforslaget indsendes til fredningsstyrelsen med anmodning om ophævelse af beskyttelseslinien omkring skove indenfor lokalplanens område.

- 11.2. Da der langs nordkysten af Fur foregår en vis kysterrosion, der medfører, at strandbeskyttelseslinien flytter sig længere og længere ind i landet, vil en stadig større del af bebyggelsen i lokalplanområdet efterhånden blive omfattet af strandbeskyttelseslinien.

For at lette administrationen indenfor lokalplanområdet, har kommunalbestyrelsen besluttet at søge strandbeskyttelseslinien fastlagt i forhold til den eksisterende bebyggelse, som vist på kortbilag nr. 3.

Lokalplanen indsendes til Skov- og naturstyrelsen med anmodning om godkendelse af den fastlagte strandbeskyttelseslinie.

11.3. Skov- og Naturstyrelsen har ved skrivelse af 28.9.87

- A. Ophævet den i pkt. 11.1. nævnte skovbyggelinie indenfor lokalplanens område.
- B. Godkendt den i pkt. 11.2. nævnte strandbeskyttelseslinie.

12. SERVITUTTER.

12.1. På de af deklaration om "Nordøst-Fur Vandværk- og grundejerforening" (lyst servitutstiftende den 28.2.1967), omfattende ejendomme indenfor lokalplanens område, ophæves følgende servitutbestemmelser i nævnte deklaration.:

Pkt. 1. om parkeringspladser.

pkt. 2. om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden m.v..

Pkt. 3. om beplantningsbælter m.v..

Pkt. 4. om bebyggelsens placering.

Pkt. 5. om forbud mod virksomhed og husdyrhold.

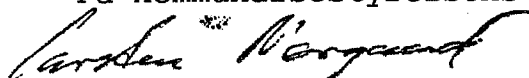
Pkt. 6. om forbud mod oplagsplads.

12.2. Deklaration om indskrænkning i bebyggelsen på matr. nr. 65a og 65æ samt 65ag (lyst den 7.1.1982) ophæves.

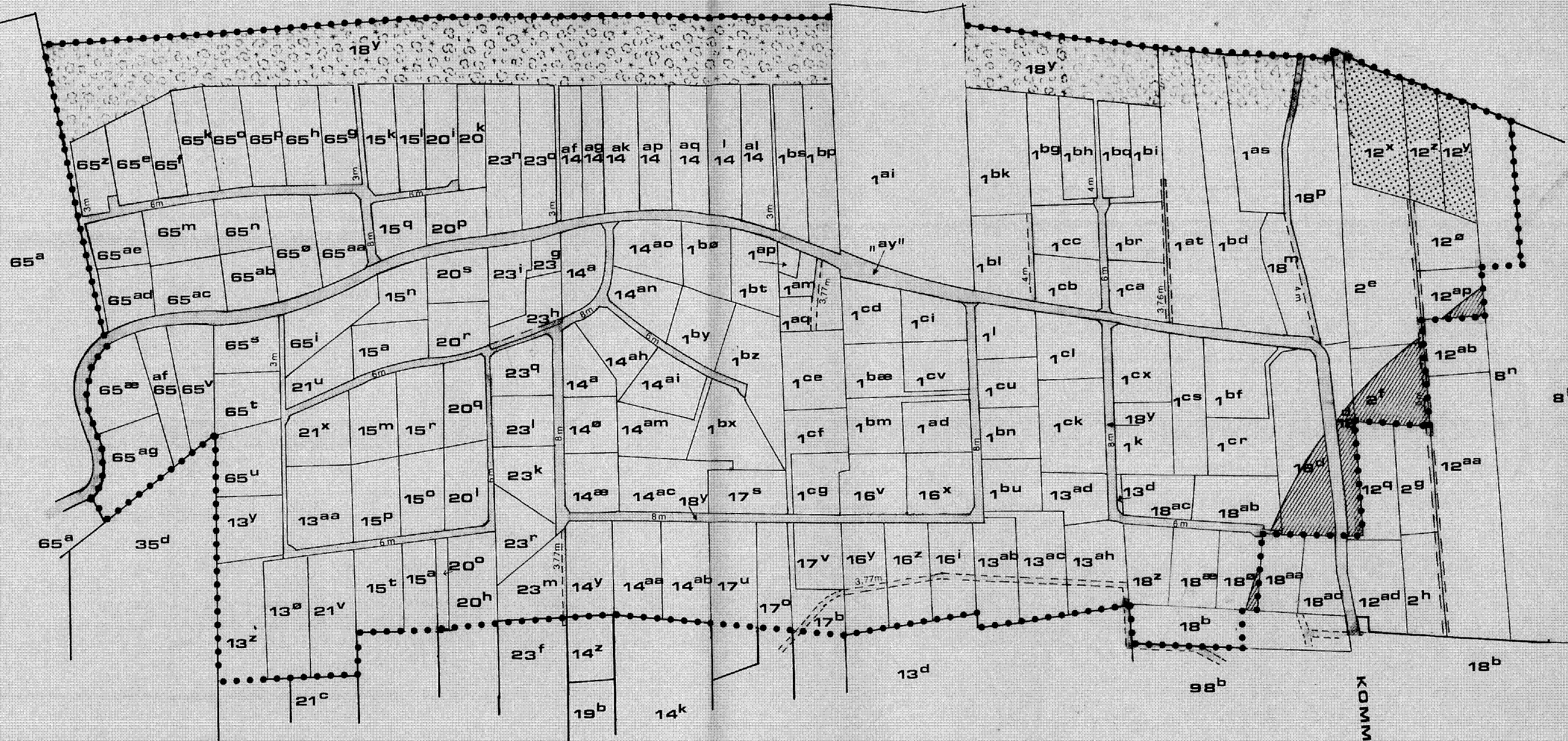
I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Breum, den 15.7.1987.

På kommunalbestyrelsens vegne



Carsten Nørgaard
borgmester



SUNDSØRE KOMMUNE

Lokalplan nr 23.1

SOMMERHUSOMRÅDET "ULSTED" PÅ FUR

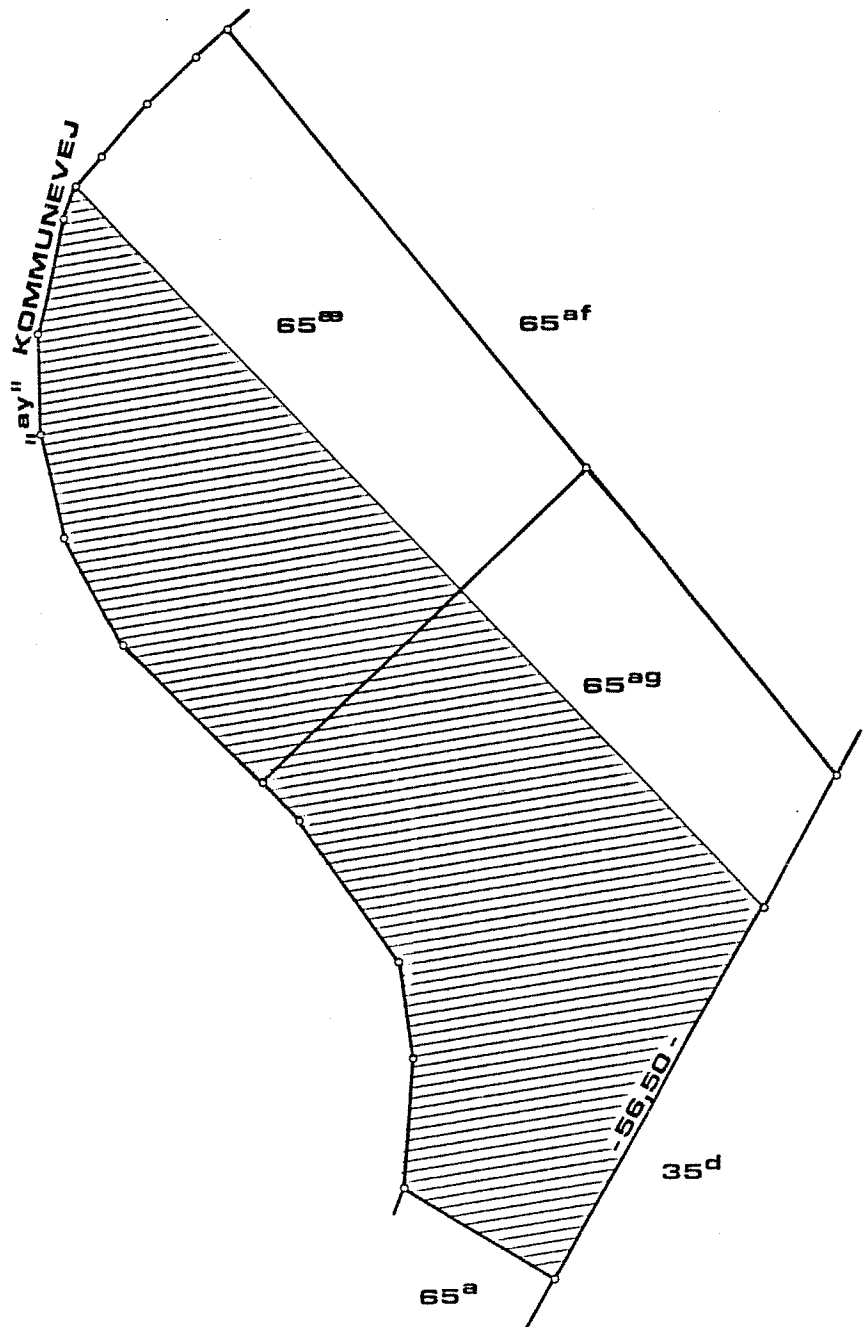
- LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE
- ⊘ FÆLLESAREAL
- ⊘ OFFENTLIG TILGÆNGELIG STRANDAREAL
- 3m 3m bred sti
- 8m 8m bred vej
- ▨ OMRÅDE JFR. 6.7

MÅL 1:4000

UDFÆRDIGET I JANUAR 1986

[Signature]
KOMMUNEINGENIØR

N



SUNDSØRE KOMMUNE

Lokalplan nr 23.1

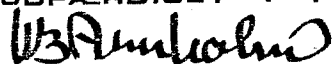
SOMMERHUSOMRÅDET „ULSTED“ PÅ FUR

kortbilag nr 2

 AREAL DER IKKE MÅ BEBYGGES

MÅL 1 : 1000

UDFÆRDIGET I FEBRUAR 1986



KOMMUNEINGENIØR

Terræn af

Fur Præstegård, Fur
Sundsøre kommune
Viborg amt

Udfærdiget i december 1986

Balling Engelsen
Landinspektør

Landinspektørfirmaet
Balling Engelsen
7800 Skive

SUNDSØRE KOMMUNE
Kortplan nr. 23.1
MERHUSOMRÅDET „ULSTED“ PÅ FUR
Kortbilag nr. 3
STRANDBYGGELINIE
Udfærdiget i FEBRUAR 1987
Bo Olsen
MUNICIPALINGENIØR

