

Lokalplan nr. 23.2

- for den sydøstlige del af
sommerhusområdet ULSTED på Fur

Sundsøre kommune

SUNDSØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23.2.

For den sydøstlige del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur.

I. INDLEDNING.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 14. juli 1987 en lokalplan nr. 23.1, for en del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur. Forud herfor var der foregået en række forhandlinger med Viborg amtsråd om en indsigelse til et af kommunalbestyrelsen i foråret 1986 offentliggjort Forslag til lokalplan nr. 23, for (hele) sommerhusområdet "Ulsted" på Fur. Indsigelsen havde til formål at sikre at ejendommene i den sydøstlige del af lokalplanområdet ikke kunne udstykkes og bebygges, som en følge af deres nære beliggenhed (under 500 meter) til en større industrivirksomhed, molervirksomheden DMI. Kommunalbestyrelsen kunne ikke acceptere konsekvenserne af denne indsigelse, hvorfor man enedes med Viborg amtsråd om at vedtage en lokalplan, den ovenfor nævnte 23.1, for en reduceret del af det oprindelige sommerhusområde, hvor man igennem en ændret lokalplanområdeafgrænsning udelod den del, som var omfattet af indsigelsen.

I lokalplan nr. 23.1 omtales det, at kommunalbestyrelsen snarest vil offentliggøre et forslag til lokalplan for den (resterende) sydøstlige del af sommerhusområdet Ulsted. På denne baggrund offentliggjorde kommunalbestyrelsen den 8. oktober 1987 et forslag til lokalplan nr. 23.2, som fastlagde det resterende områdes anvendelse til sommerhusformål, velvidende at planforslaget ville udløse en indsigelse fra Viborg amtsråd med påstand om uoverensstemmelse med regionplanen.

Amtsrådet reagerede som forventet, og da det således kunne konstateres, at kommune og amtskommune ikke kunne opnå enighed om lokalplanens indhold, blev sagen derfor i medfør af kommuneplanlovens §26 indbragt for miljøministeren i marts 1988 til endelig afgørelse.

Ved sagens indbringelse for miljøministeren anførte kommunalbestyrelsen, at man under henvisning til de mange skift i planlægningsmyndighedernes udmeldinger indenfor de seneste 10 år, ønskede en lempeligere fortolkning af de vejledende krav til områdets støjforhold, således at det fremover ville være muligt såvel at udstykke, som at opføre ny sommerhusbebyggelse indenfor området, uagtet at afstanden til nabovirksomheden DMI var mindre end de i regionplanen fastsatte 500 m.

Med skrivelse af 4. november 1988 meddelte Planstyrelsen, at man er enig med Viborg amtsråd i, at lokalplanforslaget er i strid med regionplanlægningen, og at dette indebærer, at lokalplanforslaget ikke kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen.

Med denne den sidste mulighed, for til trods for regionplanens bestemmelser, at sikre områdets anvendelse til sommerhusformål, udtømt, har det været nødvendigt for kommunalbestyrelsen, at ændre lokalplanens bestemmelser, således at der inden for lokalplanområdet ikke vil kunne udstykkes samt opføres ny sommerhusbebyggelse.

1. OMRÅDETS BELIGGENHED, AFGRÆNSNING OG OPDELING.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af vedhæftede kortbilag og omfatter matr nr. 2g, 2h, del af 8n, 12q, 12aa, 12ab, 12ad, del af 18b, 18aa og 18ad, Fur Præstegård, Fur.

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 99 S3. Af kommuneplanens bestemmelser for området fremgår det at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål. Som følge af en bestemmelse 3.2.10 i regionplanen er det imidlertid ikke muligt at udstykke og opføre yderligere sommerhusbebyggelse i området.

3. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan bliver på baggrund af ovenstående at fastholde området med dets nuværende anvendelse og karakter og sikre, at der ikke kan udstykkes, samt opføres ny sommerhusbebyggelse indenfor området.

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".

II. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER M.M..

1. OFFENTLIGGØRELSE OG FREMLÆGGELSE.

Når dette forslag er vedtaget første gang af Sundsøre kommunalbestyrelse, offentliggøres denne beslutning sammen med oplysning om tid og sted for fremlæggelse til gennemsyn. Fremlæggelsesperioden skal udgøre mindst 2 måneder.

Dette forslag er fremlagt i perioden 8.10.1987 - 11.12.1987 og det kan ses på kommunekontoret, Skolevej 5, Breum, 7870 Roslev, samt på biblioteket på Fur.

Inden den 11.12.1987 kan der fremsættes motiverede indsigelser og ændringsforslag til lokalplanen. Fremsættelsen skal være skriftlig og stilet til ovennævnte adresse.

Efter udløbet af indsigelsesperioden kan kommunalbestyrelsen efter fornyet behandling af forslaget vedtage dette endeligt. Såfremt der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag, kan den endelige vedtagelse tidligst ske 1 måned efter indsigelsesfristens udløb.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af forslaget som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der er fremsat rettidigt.

2. LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommunaplanlovens § 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 tilstandsservitutter, 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.

3. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 11.12.1987) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 8.10.1987 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 11.12.1988.

III. LOKALPLANEN.

SUNDSØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 23.2.

For den sydøstlige del af sommerhusområdet "Ulsted" på Fur.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er at overføre den sydøstlige del af "deklarationsområdet Ulsted" til egentlige sommerhusområde, at fastlægge bestemmelser for den eksisterende bebyggelse, samt sikre at der ikke kan udstykkes og opføres ny sommerhusbebyggelse i området, og endeligt at fastholde områdets karakter.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr. 2g, 2h, del af 8n, 12q, 12aa, 12ab, 12ad, del af 18b, 18aa og 18ad Fur Præstegård, Fur.
- 2.2. 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. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusområde, men der må ikke opføres nye sommerhuse i området. Det vil dog være muligt at genopføre sommerhus efter brand, ligesom tilbygninger til eksisterende sommerhuse kan tillades, så længe det tilbyggede af kommunalbestyrelsen skønnes at høre naturligt til et sommerhus med en almindelig standard.
- 3.2. I området må der ikke indrettes campingplads eller cafeteria m.v., ligesom der ikke må udøves virksomhed eller benyttes 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 nogen art.

4. UDSTYKNING.

- 4.1. Der må ikke udstykkes sommerhusgrunde indenfor området.

5. VEJFORHOLD.

- 5.1. Der sikres areal til de eksisterende veje, 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. BEBYGGELENS 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. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 6.3. 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.
- 6.4. Bygninger i området må kun opføres i en etage med evt. udnyttet tagetage.

7. BEBYGGELENS 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. brandbælter 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.

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 deklaration 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.
- 10.4. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen (f.eks. behandling af dispensationsansøgninger).

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.

VEDTAGELSE.

Foranstående forslag til lokalplan nr. 23.2 er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 29. september 1987.

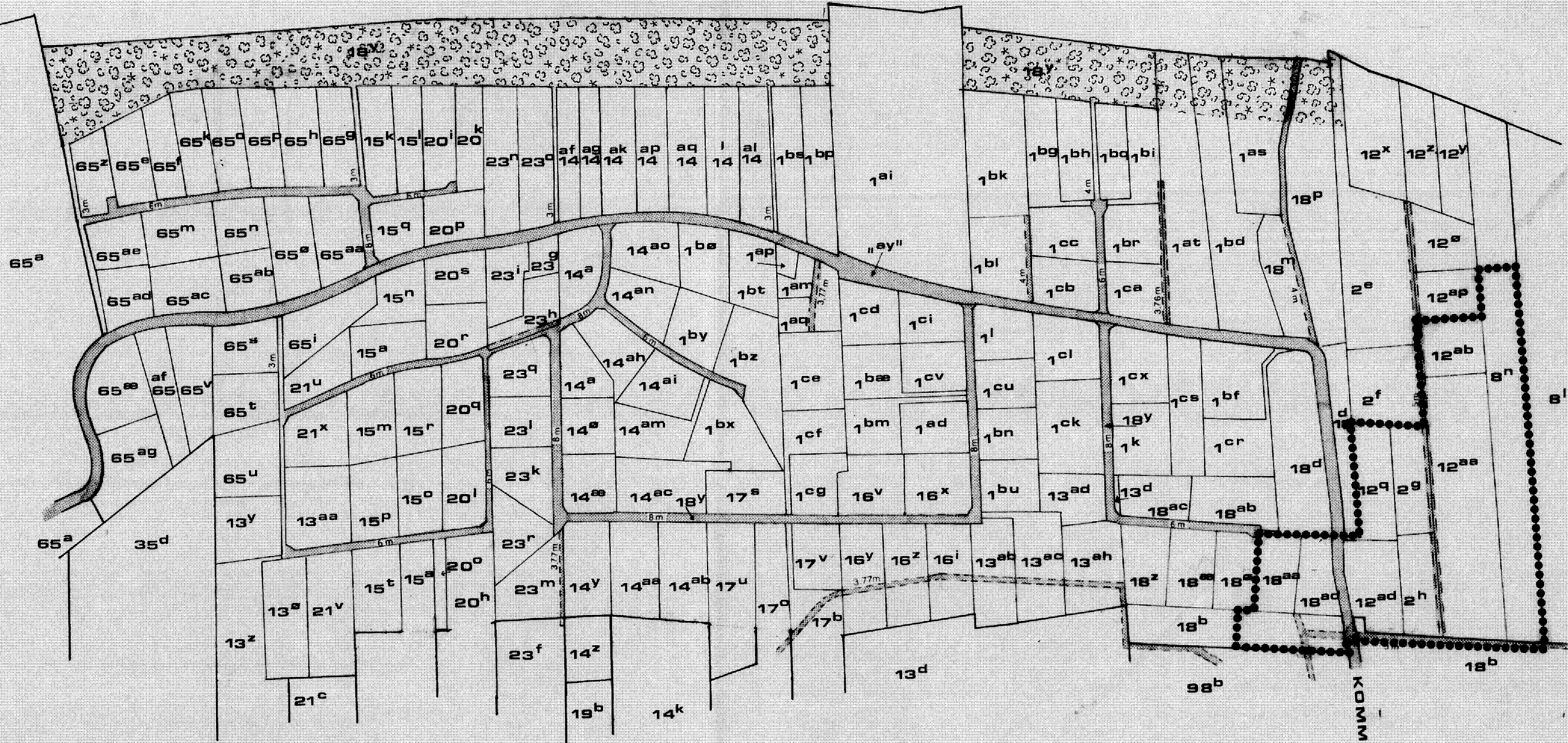
Breum, den 30. september 1987.
På kommunalbestyrelsens vegne

.....
Carsten Nørgaard
.....
Carsten Nørgaard
Borgmester

Kommunalbestyrelsen har den 14.2.1989 vedtaget foranstående lokalplan endeligt i henhold til kommuneplanlovens § 27.

Breum, den 15.2.1989
På kommunalbestyrelsens vegne

.....
Carsten Nørgaard
.....
Carsten Nørgaard
Borgmester.



SUNDSØRE KOMMUNE

Lokalplan nr. 23.2

DEN SYDØSTLIGE DEL AF
SOMMERHUSOMRÅDET "ULSTED" PÅ FUR

●●●● LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE

 3m bred sti

 8m bred vej

 FELLESAREAL

MÅL 1:4000

UDGIVET I SEPTEMBER 1987

Jens Jørgensen